

平成23年度 事務事業評価シート

| | | | |
|-----|-------------|-------|--------------|
| 事業名 | 浜見平地区拠点整備事業 | 部課かい名 | 経済部 拠点整備課 |
|-----|-------------|-------|--------------|

1. 事業概要

| | | | |
|------------------------|---|---|-----------|
| ①第5次実施計画における重点施策 | 地区拠点の整備 | | |
| ②目的 | ○良好で安全な都市空間の確保と災害に強く、緑多い住環境の整備 ○商業施設、公共公益施設を一体的に集約したコンパクトな拠点づくり | | |
| ③対象（顧客） | 団地居住者及び団地周辺地区住民 | | |
| ④事業内容 (これまでの経緯を含める) | <p>○都市再生機構により、老朽化した浜見平団地の建替の方針が出される。(平成8年度)</p> <p>○当時から浜見平団地周辺地区については、住宅が増加した反面、公園や広場が少なく、狭隘な道路が入り組んでいるなど防災面に課題があった。また、地区の著しい高齢化により、歩道の整備や生活利便施設の充実など、安全安心なまちづくりを行うと共に、子育て世代が移り住むよう、子育て施設の充実も求められていた。</p> <p>○団地の建替を機会として地区の抱える上記の課題を解消するため、浜見平地区拠点整備事業がスタートし、まちづくり検討委員会等での検討を経て、平成20年1月に地区拠点整備の指針となる「浜見平地区まちづくり計画」が策定された。さらに、同年3月には建築物の形態等を定める「浜見平地区地区計画」が、同年5月には良好な景観を保つため「浜見平地区都市デザインガイドライン」が策定された。</p> <p>○また、計画を具現化するため、具体的な整備内容を定めた「浜見平地区まちづくり整備実施計画」を平成22年10月に策定し、現在に至っている。</p> <p>(平成22年度実施事業)</p> <p>○松尾川雨水幹線上部緑道化整備工事 ◇工事の概要 団地周辺を取り巻く松尾川雨水幹線は、現在、団地敷地と周辺地区を水路で分断する形となっている。この水路を暗渠化し、上部を緑道化することにより、災害時に火災延焼が発生した際、付近住民の団地敷地への避難を容易とするとともに、平常時には緑豊かな散歩道として利用できる快適な空間を創出する。 ◇工事区間及び延長 添付資料3、整備予定図のとおり 工事の一部は明許線越 ◇事業費 22年度執行額 38,790千円 23年度執行予定額(線越事業費) 59,360千円</p> <p>○市道0202号線(左富士通り)電線類地中化工事 ◇工事の概要 良好な景観と並木空間の保全・創出のため、周辺幹線道路(左富士通り・鉄砲道)の電線類地中下を函をとるとともに、植栽による歩車道分離を実現する。また、団地内の歩道状空地と合わせ、十分な歩行者空間の確保に努める。 ◇工事区間及び延長 添付資料3、計画図のとおり 工事の一部は明許線越 ◇事業費 22年度執行額 29,560千円 23年度執行予定額(線越事業費) 49,340千円</p> <p>○浜見平地区まちづくり整備実施計画策定委託 ◇委託業務の概要 拠点整備事業の指針である「浜見平地区まちづくり計画」を具体的に事業展開するため、実施計画を策定した。この委託業務は当初平成20～21年度の債務負担行為であったが、公共公益施設の整備手法の検討に時間を要し、22年度に繰り越して完了したものです。 ◇事業費 22年度執行額 13,340千円 20～22年度総執行額 26,040千円</p> | | |
| ⑤事業の期間 | 開始 | 平成20年度 | 終了 平成34年度 |
| ⑥根拠法令等 | | | |
| ⑦個別計画 | 浜見平地区まちづくり計画(平成20～34年度)、浜見平地区地区計画、浜見平地区都市デザインガイドライン、浜見平地区まちづくり整備実施計画 | | |
| ⑧事業実施手法 | <input checked="" type="checkbox"/> 直営 <input checked="" type="checkbox"/> 委託 <input type="checkbox"/> その他() ※内容確認できる資料添付(仕様書、報告書等) | | |
| ⑨添付資料 | <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし | 1 浜見平地区まちづくり計画(計画期間全体事業スケジュールあり) 2 浜見平地区地区計画 3 松尾川雨水幹線上部緑道化整備工事整備予定図及び電線類地中化工事計画図 4 茅ヶ崎市浜見平地区まちづくり整備実施計画 概要版 | |

2. 事業費

(単位：千円)

| 区分 | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 |
|---------|--------|--------|--|--|---|
| 当初予算額 | 6,000 | 3,360 | 45,270 | 110,770 | 366,855 |
| 決算額 | 3,245 | 3,360 | 45,232 | 34,280 | 100,146 |
| 財源内訳 | 国・県支出金 | | 9,000 | 9,400 | 22,780 |
| | 地方債 | | | 14,100 | 26,800 |
| | その他 | | | | |
| | 一般財源 | 3,245 | 3,360 | 36,232 | 10,780 |
| 事業費増減理由 | | | ○松尾川雨水幹線緑道化工事及び左富士通り電線類地中化工事の設計委託並びに浜見平地区整備実施計画策定委託費の計上により、前年比当初予算が増大。 ○国・県支出金：住宅市街地総合整備促進事業補助金（国費） | ○工事請負費及び委託料について、繰越明許。 ○松尾川雨水幹線緑道化工事の開始に伴い、前年比当初予算が増大。 ○国・県支出金：住宅市街地総合整備促進事業補助金（国費） | ○工事請負費及び委託料について、繰越明許。 ○左富士通り電線類地中化工事の開始により、前年比当初予算が増大。 ○国・県支出金：住宅市街地総合整備促進事業補助金（国費） |

3. 各種指標の状況

| 指標区分 | 指標名 | 単位 | 目標値 | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 | 平成22年度 |
|--------|------------------------|----|-----|--------|--------|---------|--|--|
| | | | 実績値 | | | | | |
| 成果 | 松尾川雨水幹線暗渠化工事延長 | m | | | | | 156 0 | 351 156 |
| 成果 | 松尾川雨水幹線緑道化工事延長 | m | | | | | | 447 0 |
| 成果 | 左富士通り電線類地中化工事延長 | m | | | | | | 303 0 |
| 活動 | 浜見平地区都市デザインガイドラインの策定 | | | | | 委託業務の完了 | | |
| 活動 | 浜見平地区まちづくり整備実施計画の策定 | | | | | | | 委託業務の完了 |
| 活動 | 緑道化及び地中化工事に係る調査設計委託の完了 | | | | | 委託業務の完了 | | |
| 指標変動理由 | | | | | | | 松尾川雨水幹線暗渠化工事：工事の繰越しに伴い年度内完了検査を実施せず、前金のみを支払いとなったため。 | 松尾川雨水幹線暗渠化工事：前年度からの繰越し工事分。暗渠化、緑道化、電線類地中化の各22年度工事：工事の繰越しが生じているため、実績値が0。 |

| | |
|--------------------|---|
| 目的達成に向けて行った22年度の取組 | <ul style="list-style-type: none"> ○浜見平地区を市南西部の生活防災拠点として整備するため、団地及び周辺住民、都市再生機構及び学識者等で構成されるまちづくり協議会において検討・協議を重ね、「茅ヶ崎市浜見平地区まちづくり整備実施計画」の策定に反映した。 ○浜見平地区周辺の都市基盤整備のため、松尾川雨水幹線緑道化工事及び左富士通り電線類地中化工事を実施した。 ○まちづくり計画において浜見平団地内に設定した生活拠点ゾーンの整備手法等について、検討を行った。 |
|--------------------|---|

4. 事業評価

| | |
|------------|---|
| 事業の傾向 | 分類 |
| 事業費（対前年度比） | <input checked="" type="checkbox"/> 増加 <input type="checkbox"/> 増減なし <input type="checkbox"/> 減少 |
| 成果指標 | <input type="checkbox"/> 達成 <input checked="" type="checkbox"/> 一部達成 <input type="checkbox"/> 未達成 |

| |
|---|
| <p>評価</p> <p>○地区基盤整備工事については、工事着工後の事由（支障物件の除去など）により不測の日時を要し、繰越となった。完了検査は全工程完了後に実施するため、事業の達成度は著しく低くなっているが、実際の現場の進捗率は高いものとなっている。</p> <p>○繰越工事は、翌年度第一四半期を目途に完了するため、目的達成には大幅な遅れは生じていないが、計画的な予算執行のため、工事発注前の準備作業を十分に行う必要がある。</p> <p>○事業費は工事完了後に支払いを行っているので、費用対効果については、問題がないと考えている。</p> |
|---|

| | |
|------------------------|--|
| <p>課題認識と解決への考え方</p> | <p>○団地及び周辺地区住民からの当該地区の安全なインフラ整備に対する要望や防災拠点としてのニーズ、生活利便性の向上への期待は引き続き高い。</p> <p>○今後当該地区に公共公益施設を設置していくにあたっては、厳しい財政状況の中、最も優れた事業手法を模索する必要がある。</p> <p>○具体的には官民連携によるPPPの手法の検討ということになるが、景気の悪化が続く現状で民間事業者の参入が乏しいことが課題。</p> <p>○解決に当たっては、公共公益施設と商業施設などとの複合化などにより、事業者にも参画するメリット（事業採算性）がある手法の検討を行うことが必要。</p> |
| <p>23年度の具体的な取組（予定）</p> | <p>○事業手法の検討にあたり、地権者である都市再生機構との意見調整のため学識経験者を交えた浜見平地区まちづくり推進会議を設置し、意見交換を行っている。</p> <p>○事業参画に積極的な事業者へヒアリングを行い、条件面での話し合いを続けると共に、事業者が参画しやすい環境作りについて、都市再生機構と協議を行っている。</p> |

| |
|--|
| <p>総合計画審議会特記事項</p> <p>○シートの完成度についての評価</p> <p>総事業費を含めた全体計画を示し、進捗状況を記述すべき。</p> |
|--|

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

●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●

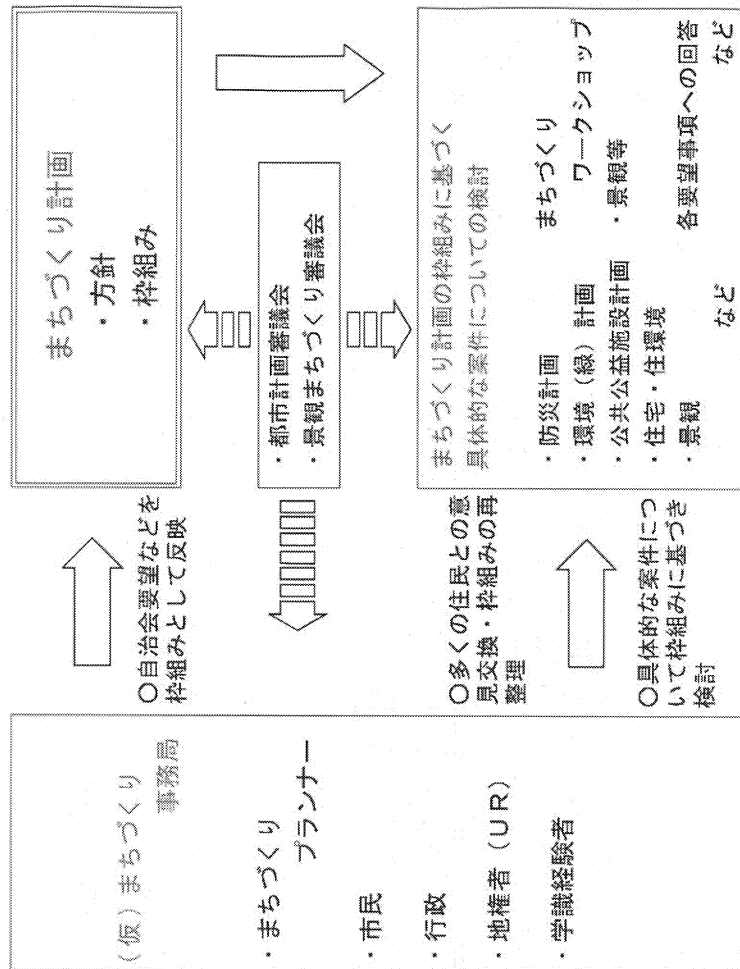
浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部にあり、JR 茅ヶ崎駅より約2.1km、国道1号より約400m、国道134号より約300mに位置している。昭和30年代後半に日本住宅公団（現在：都市再生機構）により建設された大規模賃貸住宅団地であり、周辺には湘南海岸や相模川等があり、豊かな自然環境が残る魅力ある郊外型の住宅地として形成されている。しかし、近年ライフスタイルの変化に伴い、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上が求められており、老朽化した団地の建替えが必要と考えられている。

また、周辺住宅地は狭い道路が入り組み、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



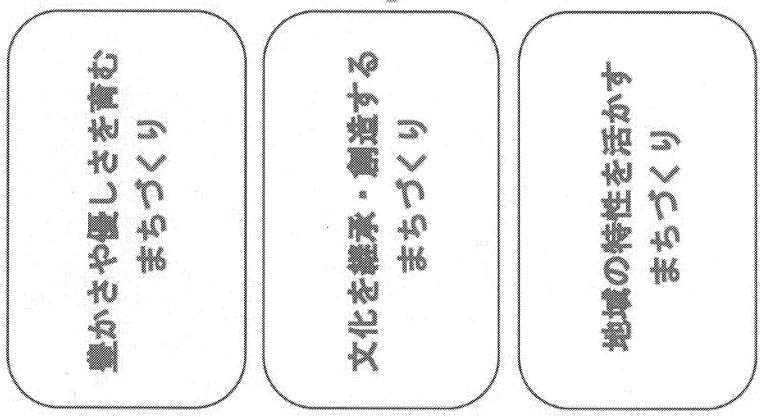
■理念■

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・防災圏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

■視点・テーマ■



■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・風風の保全・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

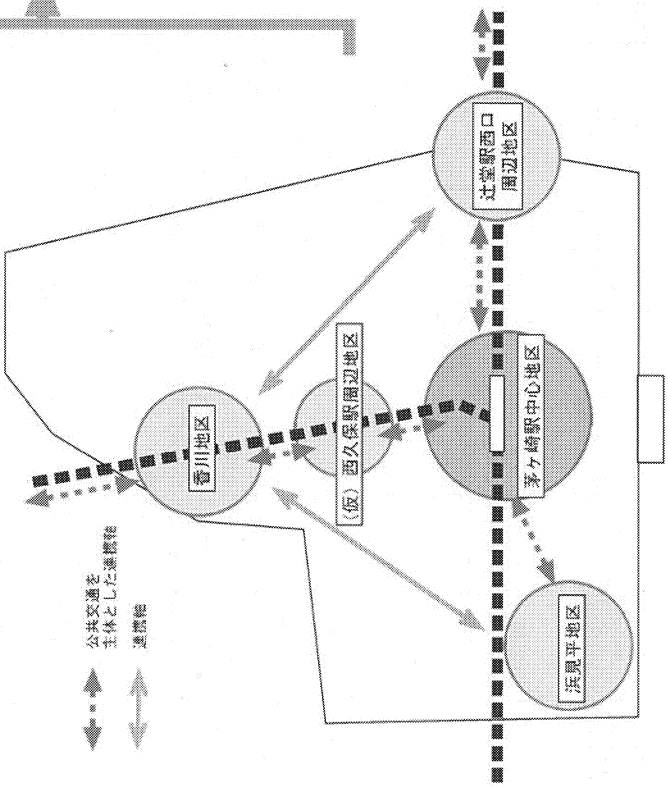
魅力ある住宅地の形成

- 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

■茅ヶ崎市の将来拠点地区イメージ■



*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

■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
 - 生活拠点ゾーン
 - ・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、平常時は親しい場とし、公共公益施設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。
- ・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

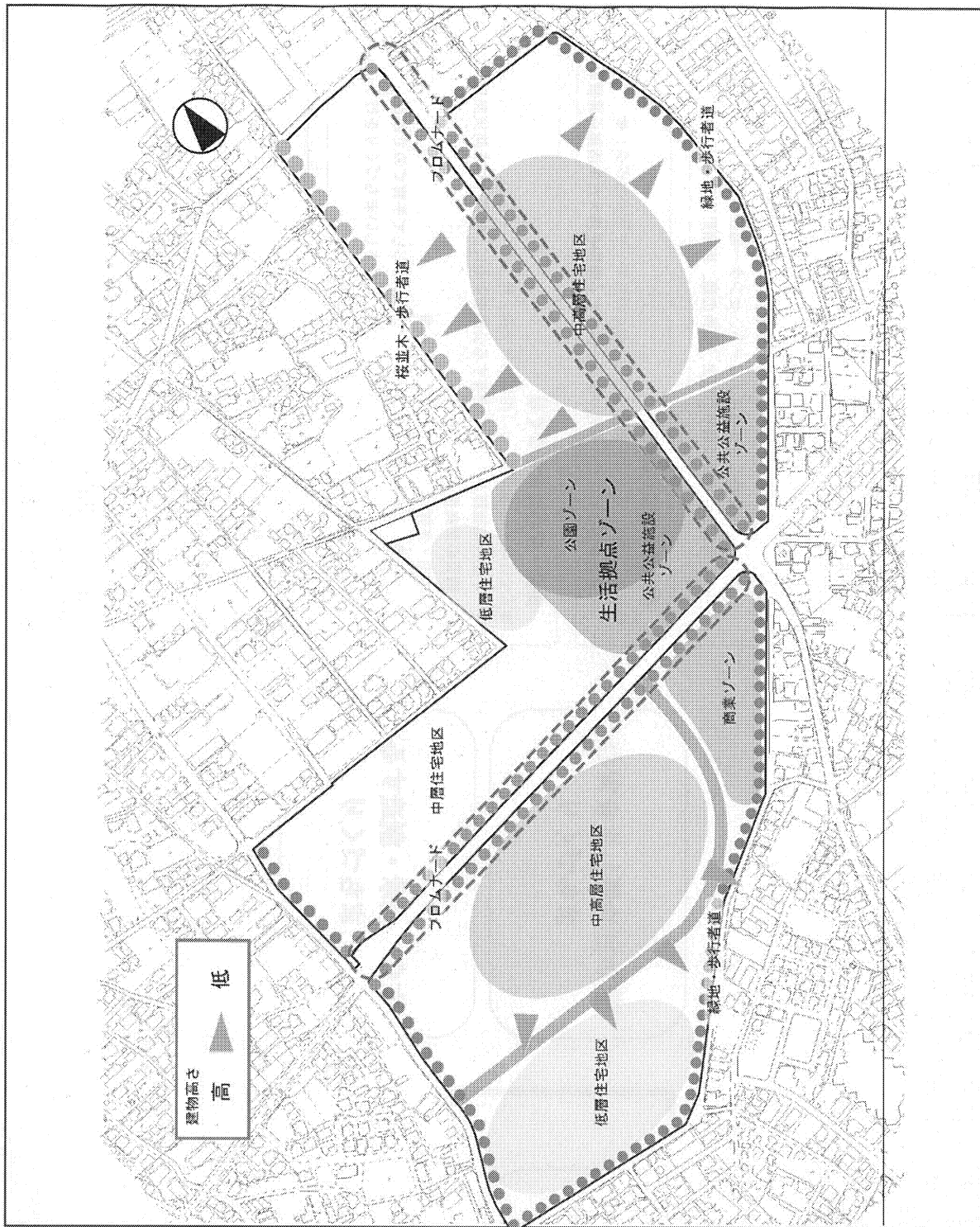
- ・団地中央部にある戸別店舗とスーパ等で構成される既存の商業ゾーンを運営時には鉄砲道の南側ゾーンに移転・更新する。
- ・規模については、団地内だけでなく市域南西部の生活拠点としての役割や地域の需要等を考慮し、検討を行う。

●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、孝ヶ崎市景観計画における視点からの景観、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



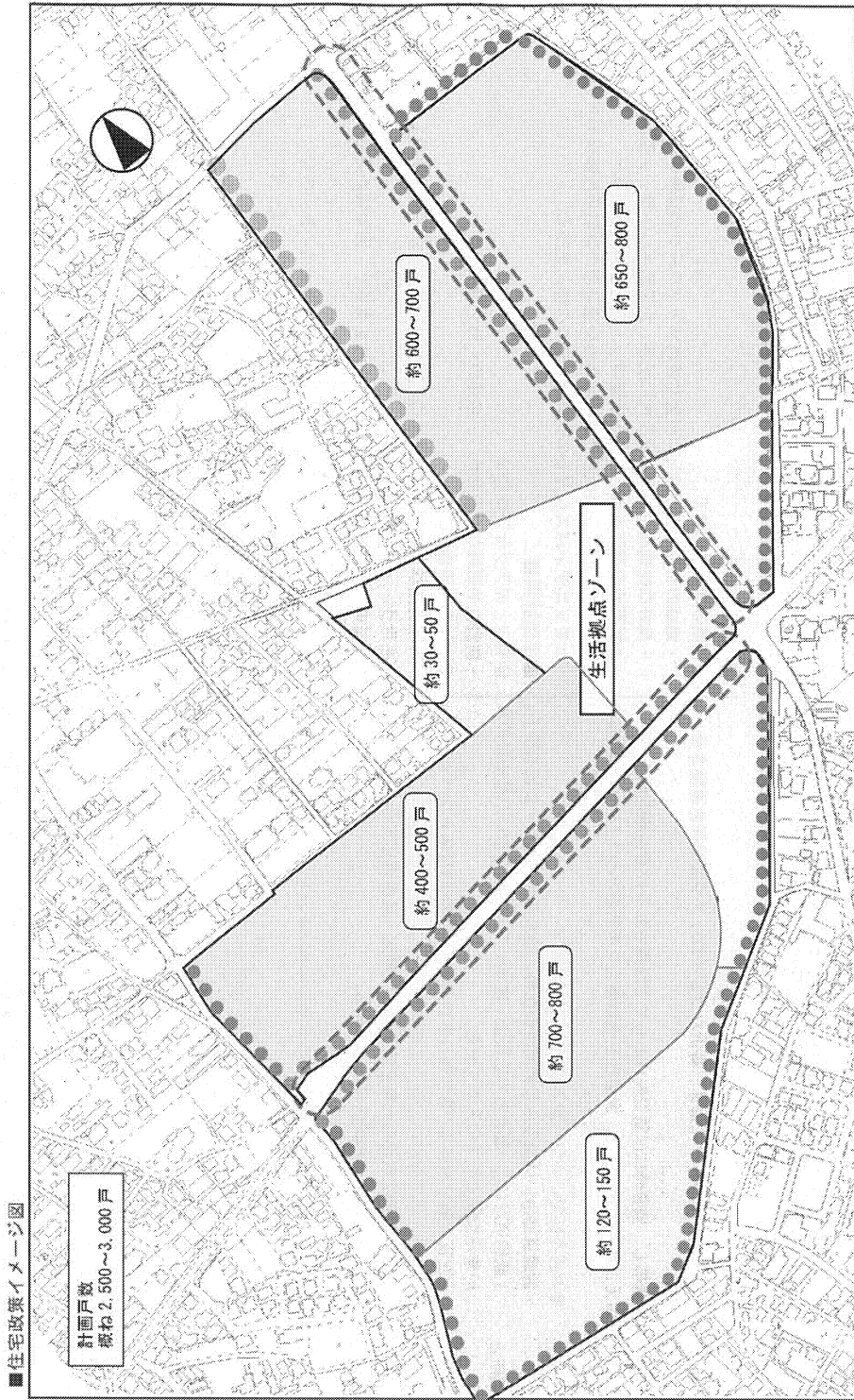
【都市計画の目標】
自然環境・人・都市環境の良好な相互関係の構築。

【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
一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、新規ではなく既存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）
一現状の課題を踏まえ、居住水準の向上を図るとともに、広くまちづくりの観点から公共施設との併設などに努める。
一公社、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
一住宅の量の確保から質の向上を図る。

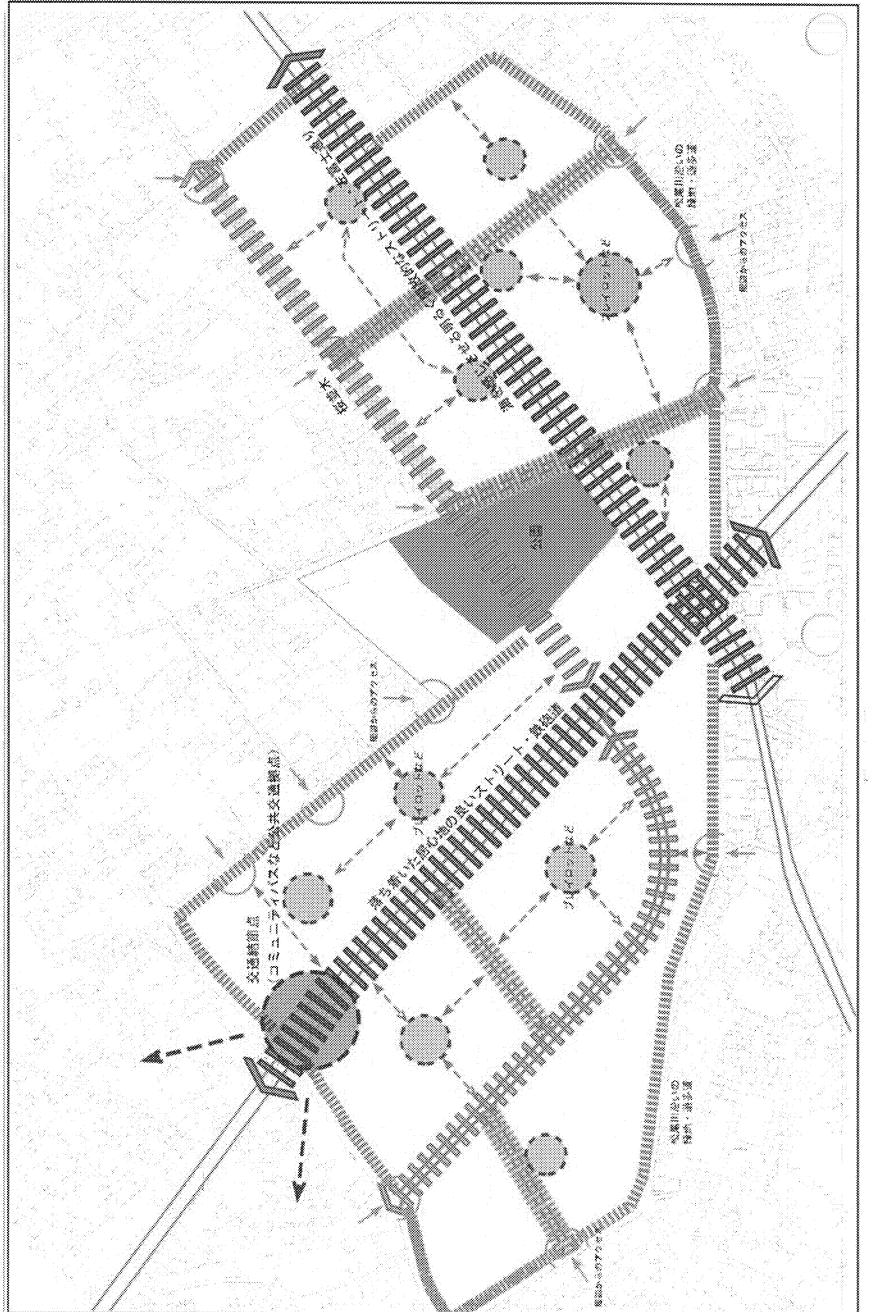
【茅ヶ崎市の都市計画における住宅建設の基本的な考え方】
○共同住宅の居住水準としては、早期に都市居住型誘導水準（例：世帯人員3人 住戸専用面積75㎡）の確保に努める。
○重点供給地域（番川・下寺尾、柳島等）以外の区域については、可能なかぎり開発を抑制し、「量から質」への転換を図る。

■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。



■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、身近なブ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。
- 地域の運動や買い物、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・緑地を連続させ、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・ブレイロットは、身近で安全なコミュニケーション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・遊歩道北することにより、地域の快適性・利便性の向上を図る。



■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。
 - 団地内道路の整備
 - ・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＋公共公益施設ゾーン
 事業時期：概ね5年後～15年後
 敷地面積：約2.7ha

● 商業施設ゾーン
 事業時期：概ね5年後
 敷地面積：約1.0ha

■ 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＋公共公益施設ゾーン
 - 公園
 - グランド（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供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、公園やオーブンスペースなど自然発生的なものも考えられる。
- 商業施設ゾーン
 - 生活利便施設
 - 銀行などの生活利便施設の整備。

○ 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。

○ 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(U/R)
 ・学識経験者
 ・民間企業

➡

■ ルールづくり
 ・都市計画
 ・事例検討
 ・公民協働

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

➡

まちづくり推進体制・住民参画
 ・運営管理方法・維持管理体制

供用開始

*コロンセプトショップ：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開発したり、お店の雰囲気や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に努める。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。

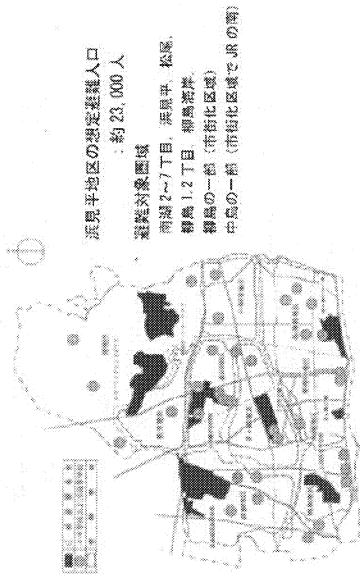
● **防災計画**
 ● 防災機能を有する公園等
 ・ 災害時における一時的な避難および救急活動対応のため、1.4ha程度の公園を確保する。
 ・ 住宅地との隣接部は、延焼に配慮した植栽を施す。
 ・ 公園だけでなく、団地内の広場等を避難場所として活用する。

● **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。

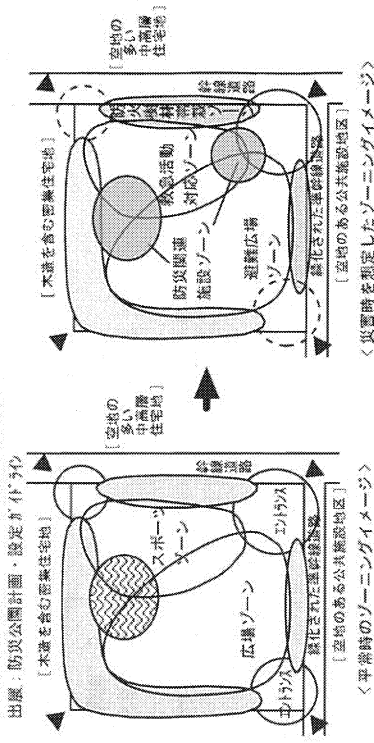
● **建築物**
 ・ 建物については、地震や火災等に強いものとする。また、安全な建築物の建設を目指し、液状化等についても検討を行い、必要に応じて対策を行う。

● **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た整備の検討を行う。
 ・ 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。

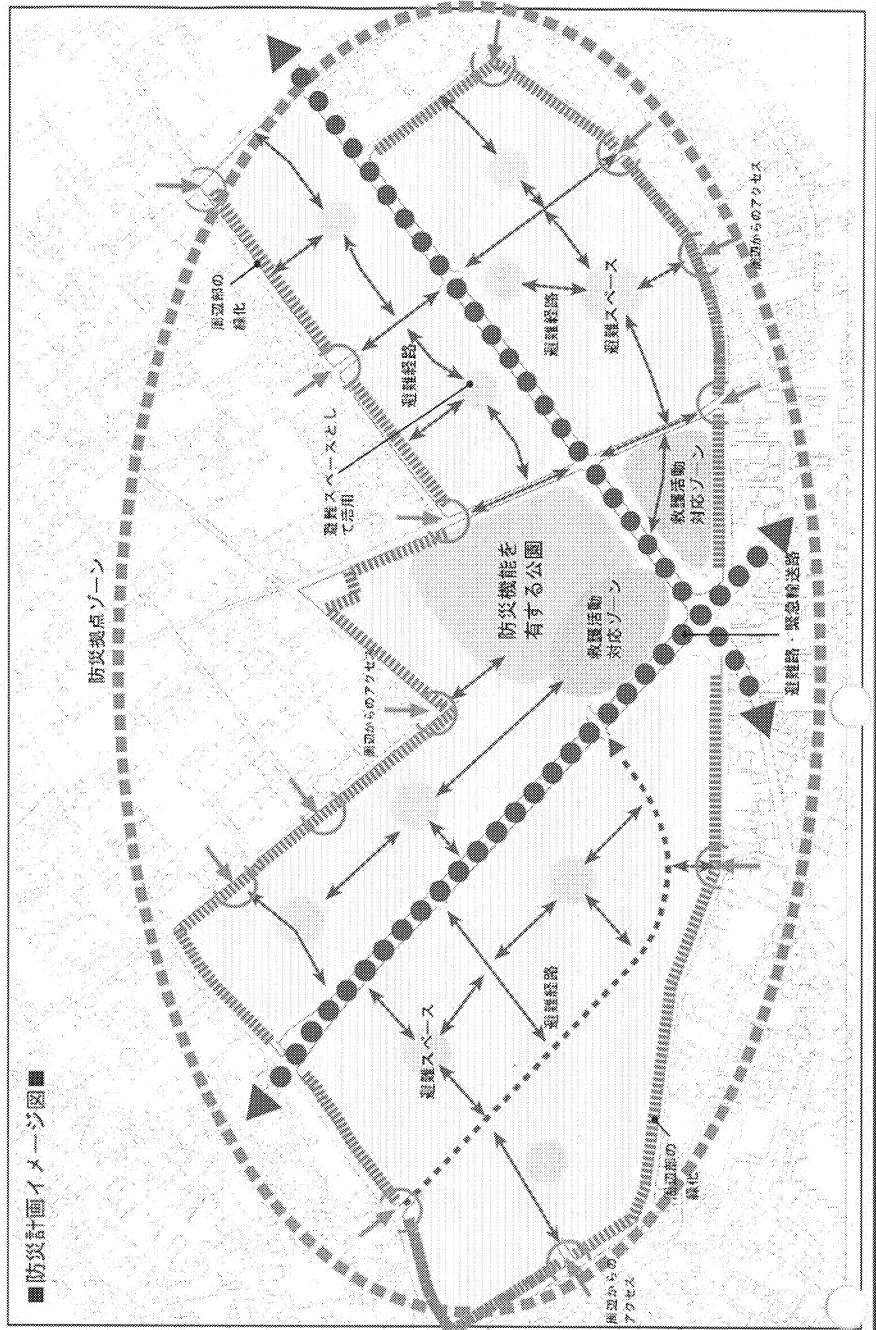
● **都市防災基本計画上の想定**



● **防災上のゾーニング設定概念図**



● **防災計画イメージ図**



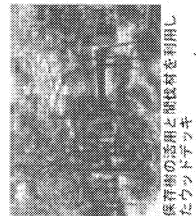
■基本方針

○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。

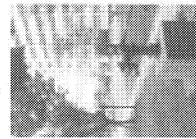
■環境共生への対応

- 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に配慮するとともに、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う。
 - ・ 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。

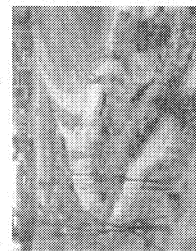
*コンポスト：生ゴミや落ち葉などを発酵させて作った腐肥



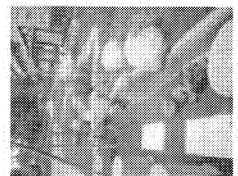
保存樹の活用と樹根材を利用したウッドデッキ



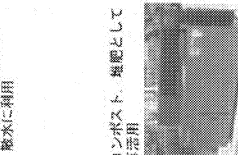
地下貯留した雨水を排水に利用



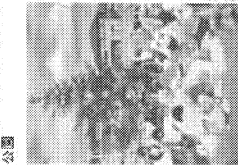
住民ワークショップにより計画された公園



雨水を利用したせせらぎ



コンポスト、便所として再活用



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活動などを与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
 - ・ 地域活動に列し必要な、場所の提供、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。
 - ・ 床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。

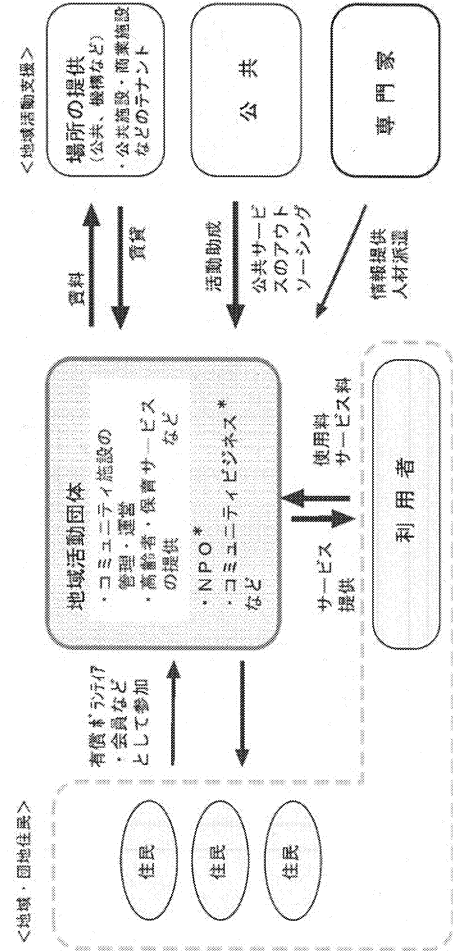
○地域活動によるまちづくり展開例

- ・ 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・運営の対面の徴収
- 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

○住民による地域活動展開イメージ



*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

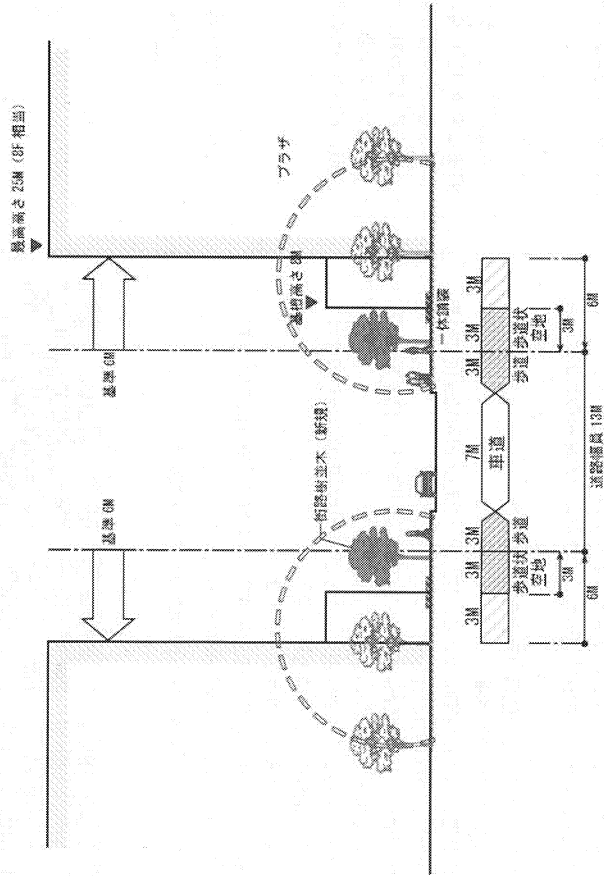
*NPO：「民間非営利組織、利益を得て配当することを目的とする組織である企業に対し、NPOは社会的な使命を達成することを目的にした組織
*コミュニティビジネス：地域の身近な課題に対応するために、地域住民が主体となったビジネスの手法で継続的に取組むことにより、課題を解決するとともに新たな雇用を生み出すなど、地域の活性化に寄与する事業

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

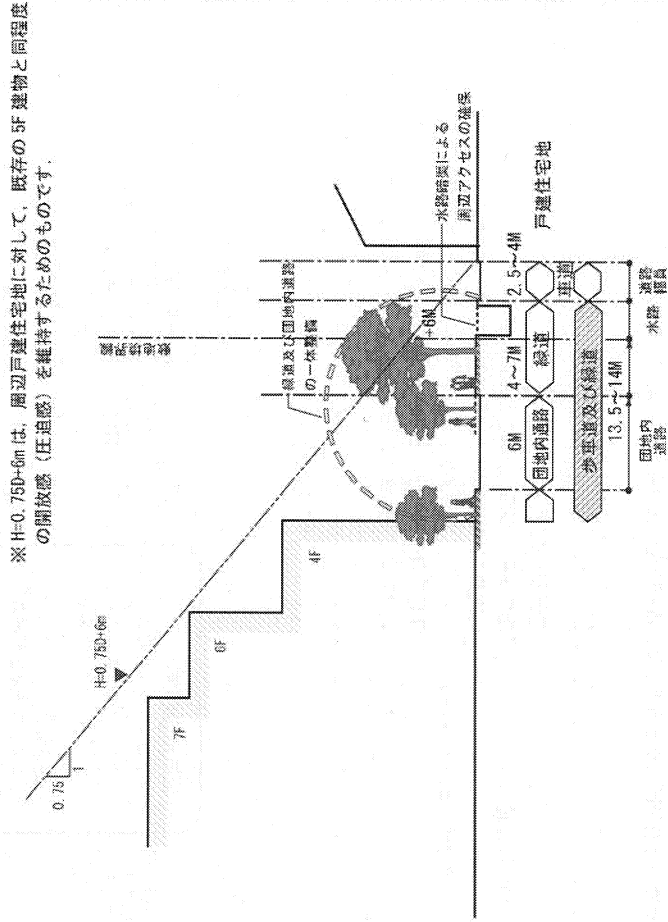
- 安全・安心なまちづくり
- 災害時の避難路・輸送路としての機能
- 歩道の充実 ・街灯 ・電線杆地中化

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)



※H=0.75D-6m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。

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

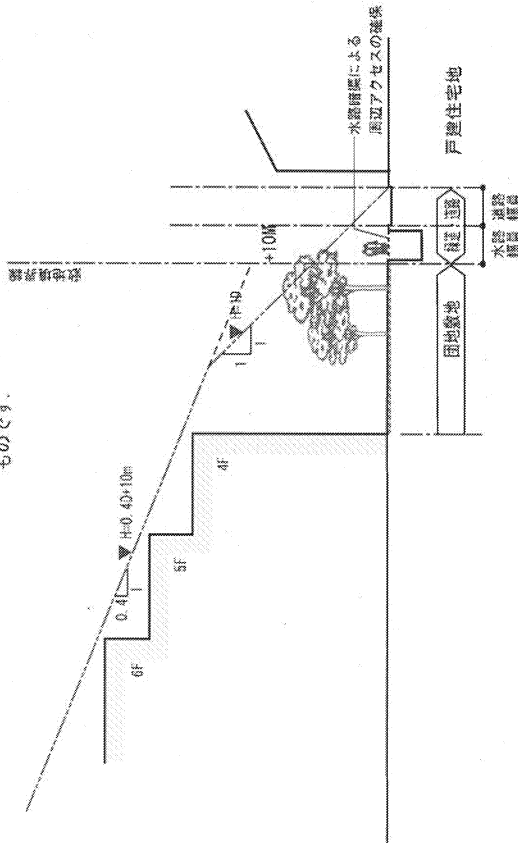
街路空間イメージ

(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 | ●松尾川緑道整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●桜並木 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●幹線道路・歩道整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●電線類地中化 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築事業 | ●公共施設等整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●商業施設整備 | | | | | | | | | | | | | | |
| | ●建設事業(期別建築) | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | ●公園整備 | | | | | | | | | |

※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。事業者による建築事業は、居住の安定に配慮しながら、街区毎に建替えを推進するのですが、詳細については、公共施設整備、商業施設等との調整を行い、具体化を図ります。

浜見平地区まちづくり計画

平成20年(2008年)1月発行(200部)

発行 茅ヶ崎市

編集 都市部都市整備課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-82-1111 (代表)

FAX 0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

メールアドレス toshiseibi@city.chigasaki.kanagawa.jp

茅ヶ崎都市計画地区計画の決定（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決定する。

| | |
|-----------------|--|
| 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>浜見平地区は茅ヶ崎市の南西部、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ている。</p> <p>また、周辺住宅地は狭い道路が入り組み、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。</p> <p>加えて、本市は主たる公共公益施設及び商業施設が、茅ヶ崎駅周辺に集中している一極集中型の都市構造となっているため、地域ごとに、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。</p> <p>このため、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、防災の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、次の事を目的とする。</p> <p>(1)適切な公園、緑地や公共公益施設等の導入、整備を行うことにより、生活、防災拠点の形成を図ること。</p> <p>(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。</p> <p>(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、「浜見平地区都市デザインガイドライン」を策定し、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>本地区は、本市南西部の拠点整備を図り、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> <p>1) A 地区 地域に必要な公共公益施設、商業施設の整備や、地域住民の憩いの場であり、災害時には防災拠点となる公園、緑地を確保する。</p> <p>2) B 地区 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><住宅地区①> 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><住宅地区②> 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><住宅地区③> 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>地域の生活、防災拠点にふさわしい地区施設の計画的整備を行う。</p> <p>1)地域住民の憩いの場として、また、災害時には防災拠点として活用できる公園の整備を行う。</p> <p>2)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。</p> <p>3)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。</p> <p>4)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。</p> <p>5)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。</p> |

| | |
|-------------------|---|
| <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>本市南西部の拠点として、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> <p>1) A地区 環境や景観に配慮しながら土地の有効活用を図り、公共公益施設等を配置する。</p> <p>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。 (住宅地区①・②) 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、景観への配慮を行なう。 (住宅地区③) 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。</p> |
| <p>緑化の方針</p> | <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> |

| | | | | | | |
|---------------|---|---|---|--|--|-----------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 施設 | 規模 | | | 配置 計画図表示のとおり |
| | | 公園 | 公園 面積 約 1.4ha | | | |
| | | 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6~9m) 延長 約700m 【内訳: R部分 約450m 北側約150m 南側約100m】 | | | |
| 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(幅員2m) 延長 約300m ※区画道路2号の南北両側・区画道路3号の北側に設置 桜並木(幅員10m) 延長 約300m | | | | | |
| 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 地区の名称 | A地区 | B地区 | | |
| | | 地区の面積 | 約4.6ha | 住宅地区① 約5.6ha | 住宅地区② 約11.4ha | 住宅地区③ 約3.9ha |
| | 建築物等の用途の制限 | | 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、身体障害者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 | |
| | 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㎡以上、かつ、住戸数に40㎡を乗じた面積以上とする。 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。 | | 145㎡ 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。 | | |

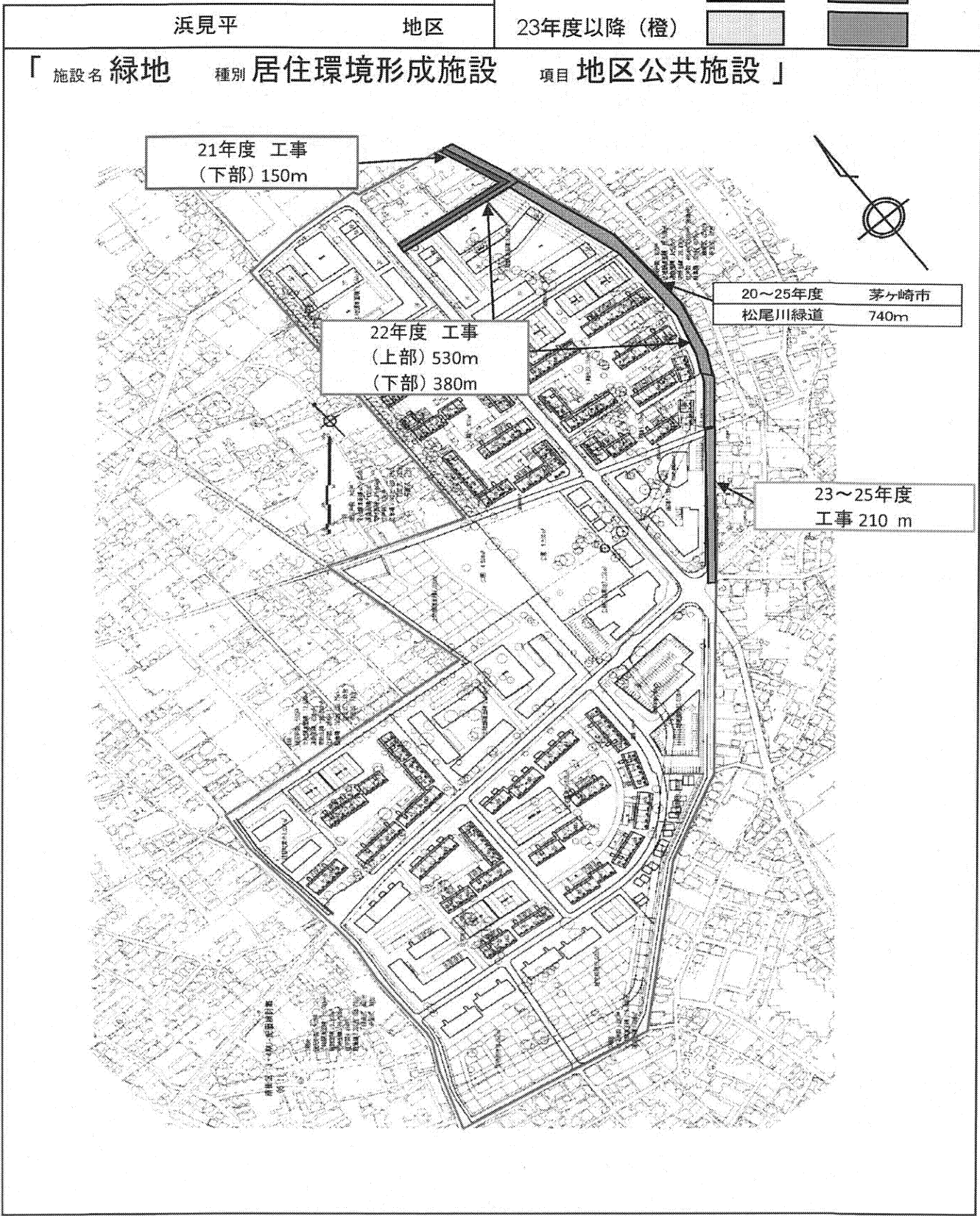
| 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図及び次に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>1 ゴミ置き場で軒の高さが2.1m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの</p> <p>2 庇、出窓その他これらに類するもので、地盤面からの高さが2.5m以上であるもの</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|---|---|--------------------------------|-------|--------|--------|--|--|--|-----|-----|--|--|-------|-------|-------|----------|------|----|----|----|---|------|----|----|----|---|----------|---|----|----|----|----|-----------|---|----|---|----|----|------|---|----|----|----|
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">対象</th> <th rowspan="3">建築物の高さ</th> <th colspan="4">後退する距離</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">A地区</th> <th colspan="3">B地区</th> </tr> <tr> <th>住宅地区①</th> <th>住宅地区②</th> <th>住宅地区③</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>松尾川雨水幹線境界</td> <td>—</td> <td>3m</td> <td>—</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</td> <td>1m</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 対象 | 建築物の高さ | 後退する距離 | | | | A地区 | B地区 | | | 住宅地区① | 住宅地区② | 住宅地区③ | 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 | 松尾川雨水幹線境界 | — | 3m | — | 3m | 1m | 敷地境界 | — | 3m | 3m | 3m |
| 対象 | 建築物の高さ | 後退する距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | A地区 | B地区 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 住宅地区① | 住宅地区② | 住宅地区③ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 松尾川雨水幹線境界 | — | 3m | — | 3m | 1m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷地境界 | — | 3m | 3m | 3m | 1m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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当該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、当該規定は適用しない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | A地区 | | | B地区 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 住宅地区① | 住宅地区② | 住宅地区③ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <p>1 建築物の高さの最高限度は25m以下とし、かつ、階数は地階を除き8以下とする。</p> <p>2 (区間ア) 建築物の各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。</p> <p>3 (区間イ) 建築物の各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。)</p> <p>4 (区間ウ) 建築物の各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。</p> | <p>1 建築物の高さの最高限度は22m以下とし、かつ、階数は地階を除き7以下とする。</p> <p>2 (区間ア) 建築物の各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。</p> <p>3 (区間イ) 建築物の各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。)</p> <p>4 (区間ウ) 建築物の各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。</p> | <p>1 建築物の高さの最高限度は10m以下とする。</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当該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、当該規定は適用しない。 |
| | 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デザインとすることで、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、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。 |
| | かき又はさくの構造の制限 | かき又はさくの設置は、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。 |

「区域は計画図表示のとおり」

○ 松尾川雨水幹線上部緑道化整備工事予定図

| 凡例 | 用地費 | 工事費 |
|------------|-----|-----|
| 20年度まで (青) | | |
| 21年度 (赤) | | |
| 22年度 (緑) | | |
| 23年度以降 (橙) | | |



○ 電線類地中化工事計画図

| 凡例 | 用地費 | 工事費 |
|------------|-----|-----|
| 20年度まで (青) | | |
| 21年度 (赤) | | |
| 22年度 (緑) | | |
| 23年度以降 (橙) | | |

