



大和地所レジデンス浜見平地区(J・K街区)土地利用計画について
第37回及び第38回浜見平地区まちづくり推進検討会議における議論

●全体開発概要

- ・最低敷地面積145㎡の135区画、開発道路幅員すべて6.0m、電線類の地中化及び無電柱化、南北の回遊性を生む歩行者専用通路、緑道(大和地所R)及び歩道(茅ヶ崎市)の整備、等

●景観・環境・安全性

- ・コンセプトの「繋がり」や「四季の変化」といった抽象的なテーマが今後の展開に多様性をもたらず。
- ・フットパスはコミュニティの形成において重要だが、防犯や利用に関するルール、住民間のコミュニケーション等が課題。
- ・地域の愛着を育むための並木道の重要性。
- ・持続可能な住宅地の実現(多世代、いろんな属性の方の居住が必要)。
- ・植栽及びフットパスの維持管理の仕組みづくりが課題。
- ・紳士協定、建築協定等による景観の維持管理。
- ・市道2374号線に接する宅地の建物北側のデザインの重要性。

●緑道について

- ・松尾川雨水幹線はインターロッキングの歩道になるので(歩道化工事中)、その歩道に交差する開発区域内の新設歩道及び通路部分の舗装はデザインを配慮すべき。
- ・緑道の宅地側の境界には擁壁が計画されているため圧迫感が出てくる。緑道部分を擁壁に向かってマウントさせて圧迫感を軽減すべき。

●その他

- ・多様性の観点から、2宅地分(ex宅地16, 17)を1宅地にして広い敷地での企画。
- ・浜見平団地のマンションへの住替えの属性は、子供が生まれての住替え、シニア層の戸建からマンションへの住替えが多い。

No.	ご意見	対応方針・考え方
1	フットパスの利用に関するルールや防犯等はどう考えているか。	第三者が立入ることを重説に記載して販売致します。防犯に関しては、予算にもよりますが、シャッターや防犯窓などを予定しております。フットパスに地役権設定をして規制していく方針です。
2	フットパス等を管理会社を入れて、管理していく考えはありますか。	その予定はありません。
3	植栽関係を維持管理していく上で、管理組合まで作るのではなく、何かイベント等を絡めて維持管理につなげられないか。	植栽管理のイベントとして、剪定や施肥等を学べる会の開催を検討しております。
4	並木道はどこに計画予定ですか。	区画道路6号線沿いの宅地内の樹木等で並木道を表現する予定です。歩道は茅ヶ崎市に帰属するため、樹木等の設置はできません。
5	まち全体のキャッチフレーズの言葉が必要。商業的なキャッチフレーズではなく、空間デザインに基づくキャッチフレーズがあった方がいい。	承知致しました。検討致します。
6	四季の変化でゾーニングするのではなく、全体的な美しさをベースにして植栽関係を計画した方がよいのでないか。	秋、冬にも色づく樹木、植栽があるので四季の変化をベースにしたゾーニングで計画させていただきます。
7	持続可能な住宅地にするために色々な属性、多世代の人が住むことが理想である。	135戸すべて異なる建物プランで計画を予定していますので、その中で多世代の入居を促すプランを検討致します。
8	フットパスや緑道が整備されることで緑の連続性が生まれてくるが、まちづくり条例の中で推奨している樹種は検討しているか。	推奨している樹種のリストをもとに選定していますが、リストに載っているものがすべてではないと伺っておりますので、今後協議させていただきます。

No.	ご意見	対応方針・考え方
9	・松尾川雨水幹線はインターロッキングの歩道になるので(歩道化工事中)、その歩道に交差する開発区域内の新設歩道及び通路部分の舗装はデザインを配慮すべき。	承知致しました。検討させていただきます。
10	・緑道の宅地側の境界には擁壁が計画されているため圧迫感が出てくる。緑道部分を擁壁に向かってマウントさせて圧迫感を軽減すべき。	緑道部分をマウントして、擁壁の圧迫感を軽減する計画としております。
11	ブランチ2の駐車場の出入口が、宅地134、135に隣接しているので注意すべきだと思います。南側の緑道を歩かせるために緑道側に出入り口を設けてもいいのではないかと。	宅地の出入口について、入札時の計画条件で既存道路及び緑道に対して基本的な出入口の設置はできない旨記載がありますので、設置しかねます。販売時に注意喚起致します。
12	建物の戸建住宅としての価値は重要ですが、本物件は団地建替えの一部にあたるので、その視点からも評価するようお願いします。	承知致しました。
13	立面イメージを見てみると、ペントハウス付きの建物がスカイラインに沿ってないように見受けられるが、どのように配置計画しているのか。	ランダムに配置するのではなく、スカイラインを意識して計画的に配置する予定です。
14	多様性の観点から、2宅地分(ex宅地16, 17)を1宅地にして広い敷地での企画は可能か。	可能ですが、販売戦略的に需要があるか調査が必要のため現時点では判断しかねます。
15	防犯灯の設置と開発道路の舗装について、通常の宅地開発とは異なり、特別景観まちづくり地区に指定されているので、景観的な観点から配慮した内容の協議をお願いします。	茅ヶ崎市と協議中です。