

令和7年7月11日
茅ヶ崎市景観まちづくり審議会
諮問1号 1-3

大和地所レジデンス浜見平地区(J・K街区)土地利用計画

2025.7.11.FRI

目次

- | | |
|---------------|-----------------------|
| 00 街区図と周辺現況写真 | 14 緑道標準断面図 |
| 01 はじめに | 15 緑道の主な樹種 |
| 02 ターゲット | 16 住まいのテーマとブランド |
| 03 街並みコンセプト | 17 目指す地域と共通点 |
| 04 目指す街並みの姿 | 18 色味や素材感の抽出 |
| 05 ゾーニング | 19 建築フォルムの検討 |
| 06 フットパス計画 | 20 フォームとカラーの組み合わせ事例-1 |
| 07 フットパスネーミング | 21 フォームとカラーの組み合わせ事例-2 |
| 08 外構詳細図 | 22 立面イメージ |
| 09 外構イメージ | 23 建築平面イメージ |
| 10 ゾーン別植栽樹種-1 | 24 フットパスの地役権の設定 |
| 11 ゾーン別植栽樹種-2 | 25 地役権の設定参考資料-1 |
| 12 区画道路6号の植栽帯 | 26 地役権の設定参考資料-2 |
| 13 緑道平面図 | 27 紳士協定の設定 |

街区図

大和地所レジデンス

00 街区図と周辺現況写真



引用画像はUR都市機構「コンフォール茅ヶ崎浜見平(神奈川県茅ヶ崎市)」紹介ページより
https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/rebuild/hamamidaira.html



E-1区間、2025年6月24日



E-3区間、2025年6月24日



E-3～4区間(通路幅4.0m)、2025年6月24日



E-1区間、2025年6月24日



E-3区間、2025年6月24日



E-1区間、2025年6月24日



E-3～4区間、2025年6月24日



UR賃貸マンション3階から計画地全体を望む2024年12月20日



区画道路6号を望む、2024年12月20日

街並みコンセプト

大和地所レジデンス

01 はじめに

この場所を選んでもらう意味として「暮らしの中の余白(ゆとりや豊かさ)」を感じさせる必要がある。
暮らしの中の余白とは、

①人とのコミュニティや繋がりが

コミュニティスペース：住民が自然に集まり、交流できるスペースやイベントを設ける。
共用風空間：コミュニティ風ガーデン、フットパスなど、住民同士の交流を促す場所を提供。

②室内のユトリ・外との連続性

大きな窓とバルコニー：室内と外をつなぐことで、自然光を取り入れ、開放感をもたらす。
オープンプランの設計：リビングエリアとダイニングエリアを一体化し、更にはフットパスを中心とした快適で南北に平等な環境性をもたらす自由な空間の使い方を促す。

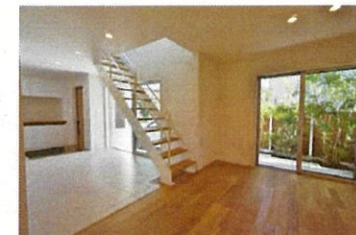
③時間・季節の移ろいを感じる

四季折々の植栽：季節ごとに異なる花や木を植え、自然の移ろいを楽しめるようにする。
季節ごとのイベント：春の花見、夏の夕涼み、秋の収穫祭、冬のイルミネーションなど、季節の変化を感じられるイベントを開催。

これらの取り組みを通じて、住民が「暮らしの中の余白」を感じながら、豊かで充実した生活を送ることができる環境を提供でき、同じ町に住む住人同士の繋がりが、時間や風景の価値が高まっていくような期待を感じてもらえるような街になります。



①コミュニティ



②室内のユトリ・外との連続性



③時間・季節の移ろいを感じる

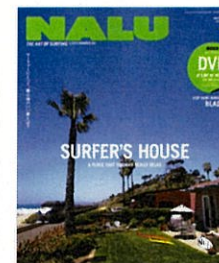
02 ターゲット

鎌倉・湘南エリアに住まうファミリーの多くは、ご主人が主体的に動く方が多く、アウトドア派という感じ。ファミリーの一体感、繋がりが強く、友人も多いのも特徴です。ファミリー目線でアクティブな暮らしを望む「アウトドアファミリー」をターゲットに絞ります。

アウトドアファミリーのイメージは、自然を楽しみながらアクティブに過ごすライフスタイルを持つ家族です。以下はアウトドアファミリーの特徴と、それに適した環境やアクティビティのアイデアです。

＜具体的な特徴＞

- ①自然愛好者：自然と親しむことが好きで、キャンプ、ハイキング、サイクリングなどのアクティビティを積極的に楽しむ。
- ②家族の絆が強い：一緒に過ごす時間を大切に、共通の趣味や活動を通じて絆を深める。
- ③健康志向：健康的なライフスタイルを重視し、体を動かすことや新鮮な空気を吸うことを楽しむ。
- ④探求心が旺盛：新しい場所や体験を求めて冒険心に溢れ、常に新しいアクティビティを試すことを楽しむ。



ターゲットイメージ

街並みコンセプト

大和地所レジデンス

03 街並みコンセプト



余白のある街の姿として共通して言えるのが「緑」で繋がっているということです。コミュニティ作りもフットパスを中心とした緑から始まり、住宅づくりも緑や外を感じられる工夫、時間や季節も植物から感じられることが多くあります。

誰でも分かりやすいコンセプトとして「四季を発見する楽しみのある街」とします。

子供から大人まで、誰もが自然や緑に触れ、繋がることで暮らしていて楽しい街を作ります。

「四季を発見する楽しみのある街」

04 目指す街並みの姿

目指すところはターゲット層（住まう人）が満足し、かつ135宅地それぞれの個性や違いを分かりやすく主張し、「四季を発見する楽しみのある街」を顕在化するために以下のような要素を取り入れ街並みを作ります。

各住宅の個性を引き立てる要素

1. デザインの多様性

- ・各住宅に異なる間取りやカラーパレットを取り入れ視覚的にユニークな街並みを作り出す。
- ・オープンプランの設計を採用し、広々としたリビングエリアやキッチンを提供する。
- ・大きな窓や高い天井を取り入れて、開放感と自然光を最大限に活かす。

2. オープンスペースと庭園

- ・各住宅にテラスやオープンスペースを設け、家族や友人と過ごすための快適な空間を提供する。
- ・庭園やテラスを利用して、季節の変化を楽しむことができる環境を作る。
- ・駐車場をランダムに配置して整然としないように工夫して空間の溜まりを作る。

3. コミュニティスペース

- ・フットパスとファサード側に連続する歩道空間のような場所を設ける
- ・住民が自然に集まることができるフットパスを中心とした中庭空間
- ・季節ごとのイベントやワークショップを通じて、住民同士の交流を促進する。
- ・開発道路やフットパスなどのルートや距離を設定し、散歩コースや軽いジョギング空間に設定

4. 持続可能な環境

- ・環境に配慮したソーラーパネルや雨水再利用システムなど技術を導入。
- ・無電柱化による災害時の安全性と景観に配慮

5. 安全で便利な生活

- ・24時間のセキュリティシステムの検討、地域全体の安全性を高める取り組み。
- ・ゲートに囲まれた安全性の高い空間構成



季節を感じる低木及び地被類は、各住戸にランダムに配植し街のあちこちで四季の様々な彩りを発見する楽しみが生まれる街。



季節を感じる地被類植栽などを街のあちこちに隠す。自分の家にどんな季節を届けてくれるか。

街並みコンセプト

大和地所レジデンス

05 ゾーニング

ユニーク・セリング・
プロポジション
(USP)

スクエアな整形地

全戸違う間取り

2台駐車+庭

ゲートコミュニティ

フットパス(緑道)

コンセプト(concept)

「四季を発見する楽しみのある街」

- 春の風は花や新芽の香りの流れをはこんでくれる
- 夏の風は木漏れ日の涼感や葉の姿で音色をはこんでくれる
- 秋の風は絵画のような彩りの変化と情緒感をはこんでくれる
- 冬の風は幹肌や枝ぶりの造形の美しさをはこんでくれる

ゾーニング
五つの道

＜春の道＞
香りの記憶：香る

花と新芽の香り：桜並木やフラワーガーデンを設け、春の訪れを感じる香りが漂う場所を作る。

＜夏の道＞
季節の木々や花：見る

木漏れ日の涼感：大きな木々の下にベンチやピクニックテラスを設け、涼しい木陰で過ごせる場所を提供。葉の姿で音色：風に揺れる葉の音を楽しむための静かなスペースを作る。

＜秋の道＞
季節の果実：食す

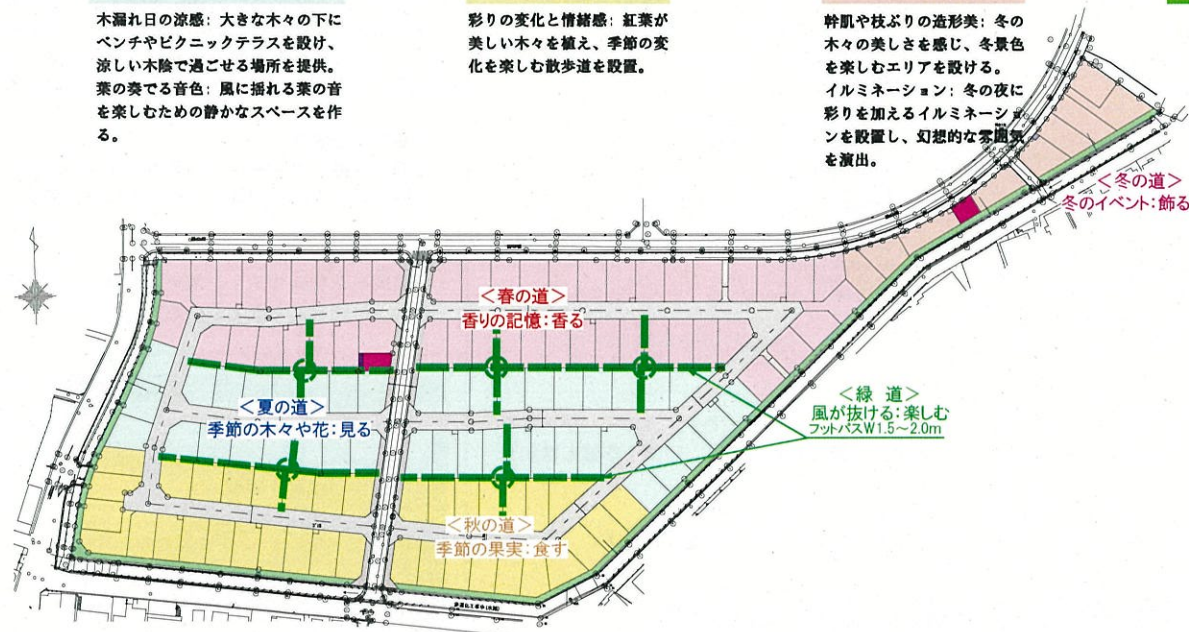
彩りの変化と情緒感：紅葉が美しい木々を植え、季節の変化を楽しむ散歩道を設置。

＜冬の道＞
冬のイベント：飾る

幹肌や枝ぶりの造形美：冬の木々の美しさを感じ、冬景色を楽しむエリアを設ける。イルミネーション：冬の夜に彩りを加えるイルミネーションを設置し、幻想的な雰囲気を演出。

＜緑道＞
風が抜ける：楽しむ

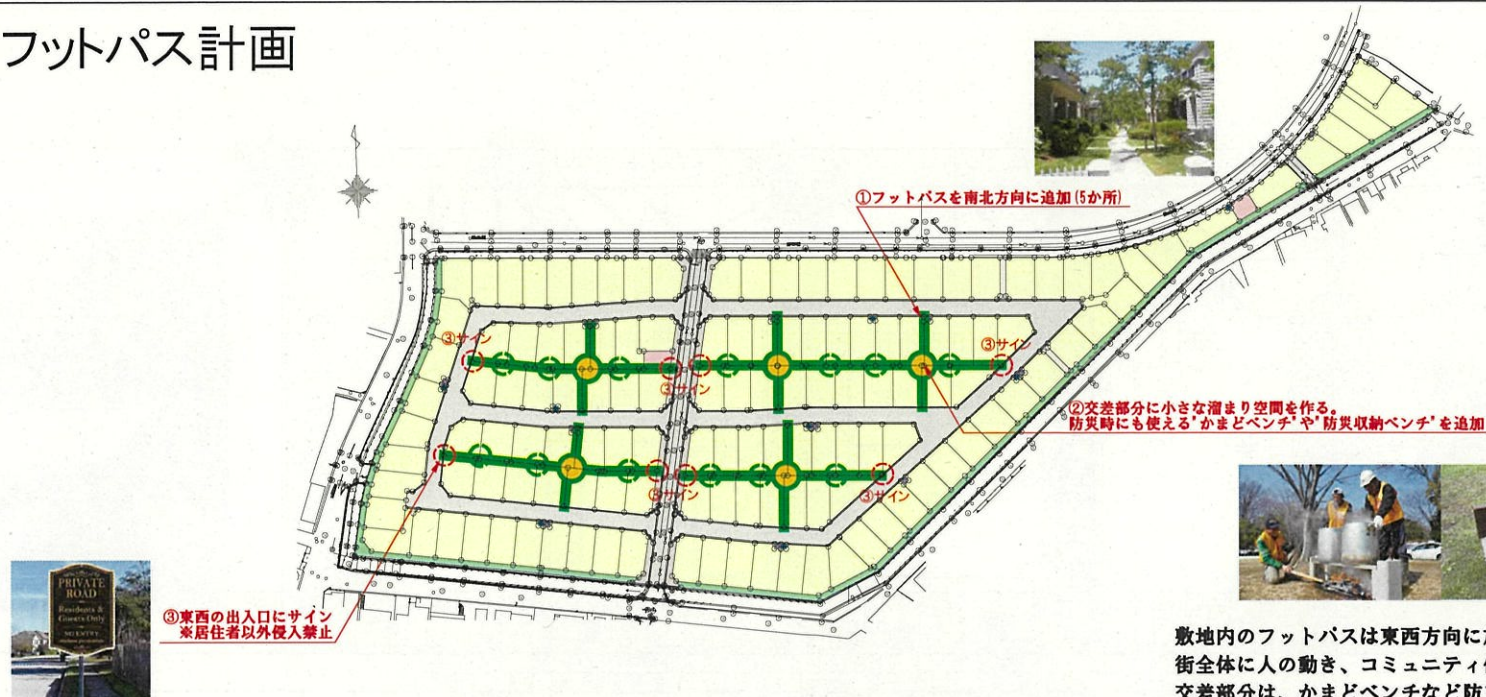
肌で感じる季節の風、目で感じる緑の変化



街並みコンセプト

大和地所レジデンス

06 フットパス計画



敷地内のフットパスは東西方向に加え南北方向へ抜ける通路を追加。街全体に人の動き、コミュニティ作り、緑量感を増やす工夫。交差部分は、かまどベンチなど防災時や緑の維持管理に必要な剪定グッズを収納できるベンチなどを設置し、小さな溜まり空間を作るように計画している。

07 フットパスネーミング



一般的な公園



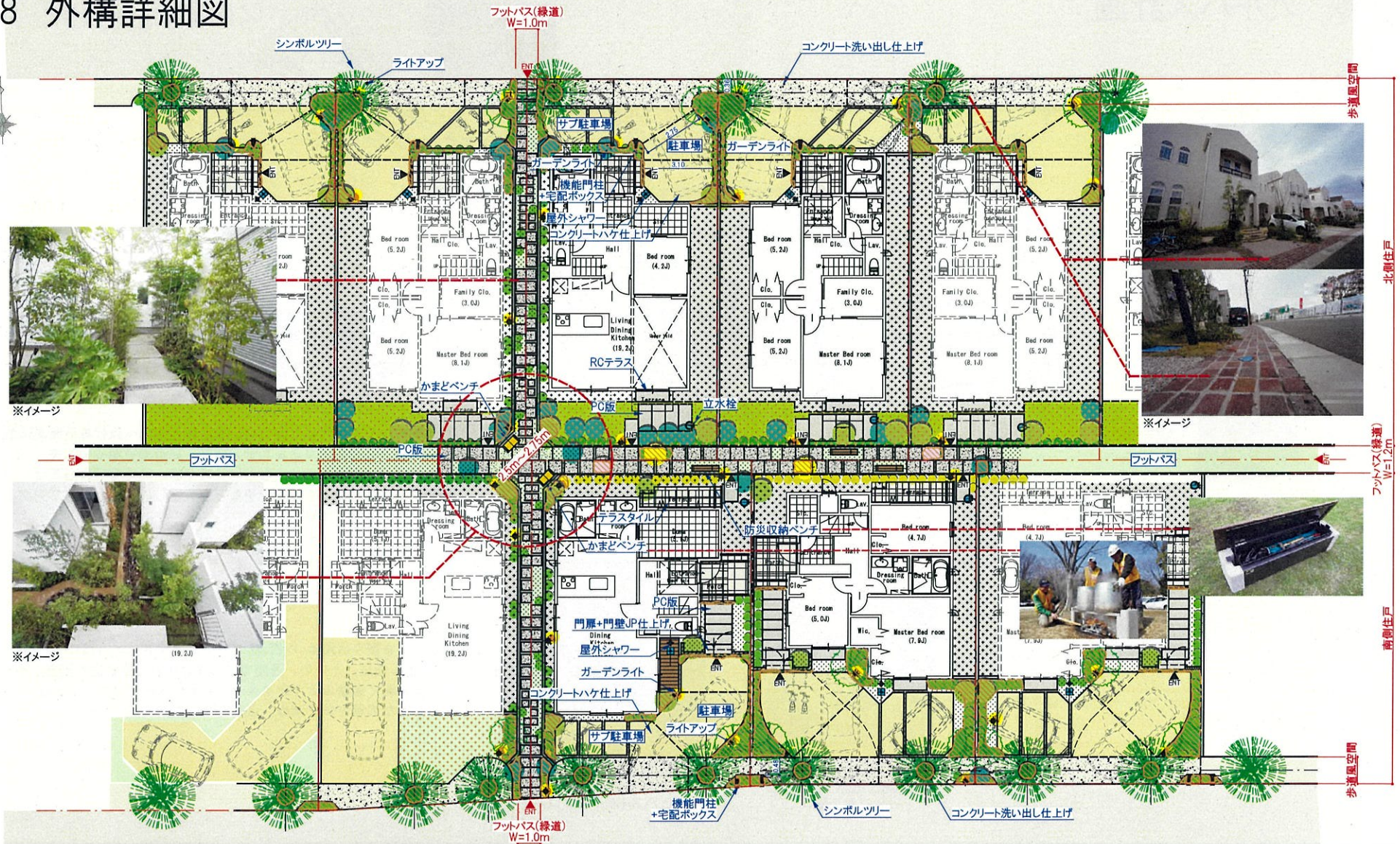
フットパス (ガーデンコリドー) イメージ

家から家を繋ぐ通路は「(仮称) ガーデンコリドー : Garden Corridor : 庭を通る通路」といい、通路ではありながらも家の庭を繋ぎ、小さな公園を繋ぐ通路のようなイメージです。ガーデンコリドーは、街に少し小さな公園を散りばめ、点在させることです。

■外構デザイン

大和地所レジデンス

08 外構詳細図



■外構デザイン

大和地所レジデンス

09 外構イメージ



並木+歩道風空間イメージ



並木イメージ



歩道風空間イメージ



駐車場付近植栽イメージ



コンクリート舗装洗い出し仕上げイメージ



門扉+アプローチイメージ



フットパスイメージ



フットパス植栽イメージ



テラスイメージ

■植栽デザイン

大和地所レジデンス

10 ゾーン別植栽樹種-1

<春の道> 香りの記憶：香る

花と新芽の香り：桜並木やフラワーガーデンを設け、春の訪れを感じる香りが漂う場所を作る。

●春の道く愛でる>

<春らしさを感じる香りをテーマにした植物展開>

①シンボルツリー

コブシ(落葉、株立、白花)

②高木植栽

落葉：アオダモ、アオハダ、イロハモミジ、コハウチワカエデ

常緑：ヒメユズリハ、常緑ヤマボウシ、シラカシ、アラカシ

③中木植栽

落葉：ミツバツツジ、ダンコウバイ、ナツハゼ、マルバノキ、ミツマタ、カラタネオガタマポートワイン、ツリバナ

常緑：常緑エゴノキ、常緑マユミ

④低木植栽

落葉：シモツケ、コデマリ

常緑：ジンチョウゲ、西洋シャクナゲ

ヒラドツツジ(白花)、フィリアオキ、フィリトベラ、ヤツデ、マホニアコンフーサ、シャリンバイ

⑤地被類植栽

ベース：ヒベリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、アカバメギ、キチジョウソウ、リュウノヒゲ、ホワイトドラゴン

アクセント：シバザクラ

<夏の道>

季節の木々や花：見る

木漏れ日の涼感：大きな木々の下にベンチやピクニックテラスを設け、涼しい木陰で過ごせる場所を提供。

葉の美でる音色：風に揺れる葉の音を楽しむための静かなスペースを作る。

●夏の道く愛でる>

<夏らしい元気の出る色彩をテーマにした植物展開>

①シンボルツリー

サルズベリ(落葉、株立、桃色花)

②高木植栽

落葉：シャラ、エゴノキ

常緑：タイサンボクリトルジュム、シラカシ、アラカシ、ヒメユズリハ

③中木植栽

落葉：ヒメライラック、ムクゲ、セイヨウニンジンボク、ジュンペリ

常緑：常緑ヤマボウシ、カクレミノ、

④低木植栽

落葉：アナベル、カシワバアジサイ、

常緑：クチナシ、コクチナシ

ヒラドツツジ(白花)、フィリアオキ、フィリトベラ、ヤツデ、マホニアコンフーサ、シャリンバイ

⑤地被類植栽

ベース：ヒベリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、アカバメギ、キチジョウソウ、リュウノヒゲ、ホワイトドラゴン

アクセント：アガパンサス(白花)、シャガ、アスチルベ(白花)、宿根バーベナ

コブシ(白花)



ダンコウバイ



ミツマタ



サルズベリ(白花)



ライラック



ムクゲ



カラタネオガタマ



コデマリ



ジンチョウゲ



セイヨウニンジンボク



アナベル



アガパンサス



■ 植栽デザイン

大和地所レジデンス

11 ゾーン別植栽樹種-2

＜秋の道＞ 季節の果実：食す

彩りの変化と情緒感：紅葉が美しい木々を植え、季節の変化を楽しむ散歩道を設置。

●秋の道＜実る＞

＜秋深まる実りと食べられる緑をテーマにした植物展開＞

①シンボルツリー

ヤマボウシ (落葉、株立、白花)

②高木植栽

落葉：ノムラモミジ、ソロ、

常緑：キンモクセイ、ヤマモモ、フェイジョア、シラカシ、アラカシ、ヒメユズリハ、

③中木植栽

落葉：ナツグミ、ブルーベリー、ヒメリンゴ

常緑：キンカン、オリーブ、イチゴノキ、常緑ヤマボウシ

④低木植栽

落葉：-

常緑：ヒラドツツジ (白花)、フィリアオキ、フィリトベラ、ヤツデ、マホニアコンフーサ、シャリンバイ

⑤地被類植栽

ベース：ヒベリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、アカバメギ、キチジョウソウ、リュウノヒゲ、ホワイトドラゴン

アクセント：チェリーセージ

ヤマボウシ (白花)



フェイジョア



オリーブ



ミカン



ヒメリンゴ



イチゴノキ



アロニア



チェリーセージ



＜冬の道＞ 冬のイベント：飾る

幹肌や枝ぶりの造形美：冬の木々の美しさを感じ、冬景色を楽しむエリアを設ける。

イルミネーション：冬の夜に彩りを加えるイルミネーションを設置し、幻想的な雰囲気を演出。

●冬の道＜飾る＞

冬のイベントを楽しむ飾るをテーマにした植物展開

①シンボルツリー

ハナミズキ (落葉、株立、白花)

②高木植栽

落葉：シラカバジャクモンティー

常緑：ナナミノキ、ソヨゴ、シラカシ、アラカシ、ヒメユズリハ

③中木植栽

落葉：ロウバイ、アロニア、ウメモドキ、ロシアンオリーブ

常緑：モミノキ、セイヨウヒイラギ、ナンテン

④低木植栽

落葉：コムラサキシキブ、

常緑：ヒラドツツジ (白花)、フィリアオキ、フィリトベラ、ヤツデ、マホニアコンフーサ、シャリンバイ

⑤地被類植栽

ベース：ヒベリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、アカバメギ、キチジョウソウ、リュウノヒゲ、ホワイトドラゴン

アクセント：クリスマスローズ (白花)

ハナミズキ (白花)



ハナミズキ (実飾り)



モミノキ



ジャクモンティ



クリスマスローズ



セイヨウヒイラギ



■植栽デザイン

大和地所レジデンス

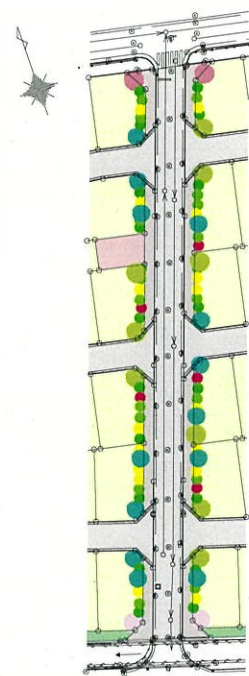
12 区画道路6号の植栽帯



並木といえば写真のようなイメージですが、計画地の植栽スペースや緑量感、個人の敷地内で維持管理出来る樹種を考えると、混植した並木感ある植栽帯が適しています。



今回は歩道沿いにボリューム感ある樹種を連続させ、植栽帯で緑量と自然な並木感を演出します。



植栽配置イメージ

緑と花の色彩、果実などを感じられる配置も自然な植栽計画が特徴



シラカシ (4m、株立、単幹混植)



ブラシノキ (5m、単幹)



サルスベリ (5m、株立)



ヤマモモ (3m、単幹)



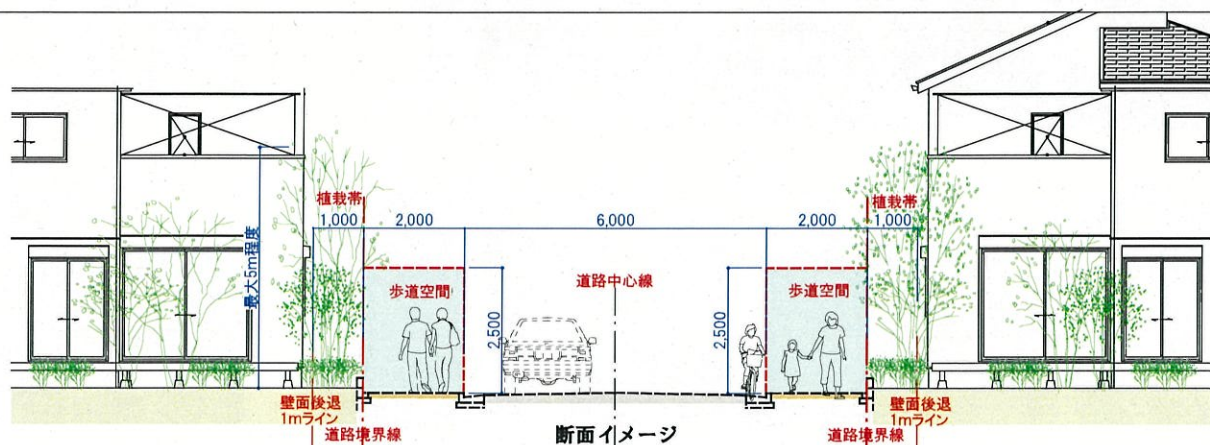
ビワ (2m、単幹)



フェイジョア (2m、株立、単幹混植)



主な植栽樹種イメージ



断面イメージ

■緑道デザイン

大和地所レジデンス

13 緑道平面図

■低木、中～高木植栽リスト

番号	樹種	高さ	樹形	植栽間隔	植栽数	計	注
Q-1	Q-2	F-1	F-2	E-1	E-2		
高1	ライオン	3.5	常緑	株立	5		二層高木(樹形)
高2	コナラ	3.5	常緑	株立	1	11	ハナミズナ
高3	ササキ	3.0	常緑	株立	7	14	ハナミズナ
合計				5	1	18	22
中1	サルスベリ	2.5	常緑	株立	8	15	高木(株立)
中2	アサカサザ	2.0	常緑	株立	1	6	高木(株立)
合計				1	14	25	14
低1	シロヤシ	0.5	常緑	株立	15	5	15
低2	アサカサザ	0.5	常緑	株立	10	3	13
低3	アサカサザ	0.5	常緑	株立	12	5	17
低4	アサカサザ	0.5	常緑	株立	20	10	30
低5	アサカサザ	0.5	常緑	株立	10	4	14
低6	アサカサザ	0.5	常緑	株立	1	10	11
低7	アサカサザ	0.5	常緑	株立	3	22	25
低8	アサカサザ	0.5	常緑	株立	2	15	17
低9	アサカサザ	0.5	常緑	株立	1	5	6
低10	アサカサザ	0.5	常緑	株立		5	5
合計				67	27	72	89

■地被類植栽リスト

樹種別植栽数(単位:本)		植栽間隔		植栽数		植栽数		植栽数		計
番号	樹種	Q-1	Q-2	F-1	F-2	E-1	E-2	E-4		
地1	シヤガ	220	128						448	
地2	アザミ(自己)	160	40						200	
地3	シヤガ/シヤガ/アズミ	240	80	28	400	640	400	240	2,160	
地4	フウヤシソウ	160	64	16	400	640	400	200	1,552	
地5	クマシバ/シヤガ	160	64	16	296	520	296	200	1,552	
地6	クマシバ/シヤガ	120	80	16	240	400	280	96	1,232	
地7	シヤガ/シヤガ(自己)	220	128						448	
地8	シヤガ/シヤガ(自己)			24	400	640	400	120	1,564	
地9	リュウノヒゲ	8	80	240	80	40			448	
地10	リュウノヒゲ/アザミ/シヤガ	8	40	120	40	24			232	
地11	アズミ/自己(自己)	8	40	120	40	24			232	
地12	シヤガ/自己(自己)	4	24	80	24	16			144	
合 計(単位:株)		1,480	576	128	1,520	3,400	2,120	960	10,596	

■植栽凡例

凡例	説明
○	高木(株立)
●	中木(株立)
△	低木(株立)
◇	地被類
□	植栽位置
■	植栽位置
●	植栽位置
○	植栽位置

緑道計画平面図



■施設リスト:F-1

工種	番号	名称	メーカー	品名・品番	色	仕様・規格
舗装工	1	コンクリート舗装	日本舗装	セメントコンクリート	グレー	150×150×150mm
舗装工	2	アスファルト舗装	日本舗装	アスファルト	グレー	120×120×150mm
舗装工	3	植木ベンチ	日本舗装	植木ベンチ	グレー	1500×400×115mm

■施設リスト:E-2

工種	番号	名称	メーカー	品名・品番	色	仕様・規格
舗装工	1	コンクリート舗装	日本舗装	セメントコンクリート	グレー	150×150×150mm
舗装工	2	アスファルト舗装	日本舗装	アスファルト	グレー	120×120×150mm
舗装工	3	植木ベンチ	日本舗装	植木ベンチ	グレー	1500×400×115mm

■緑道デザイン

13 緑道平面図

■低木、中～高木植栽リスト

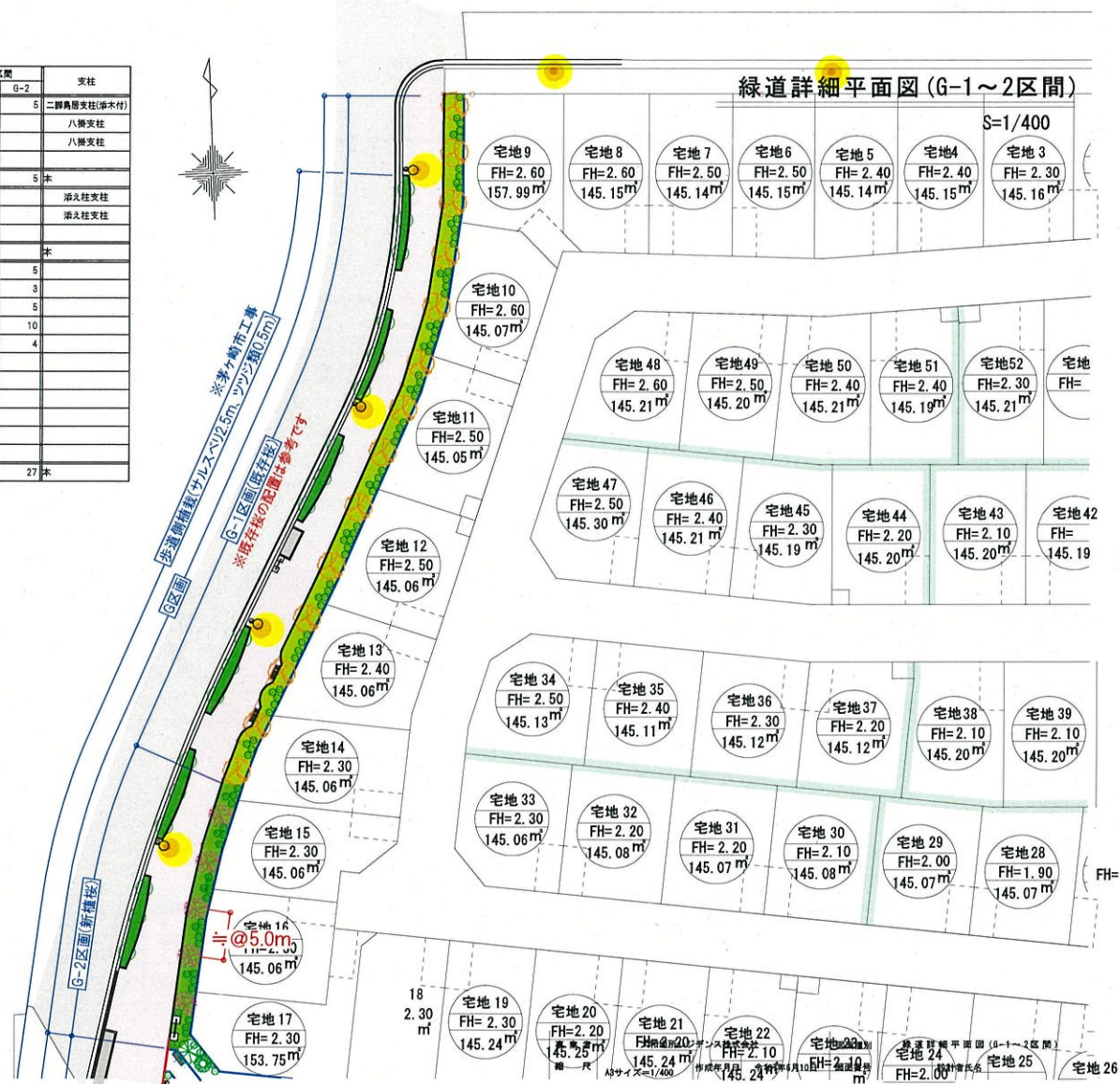
番号	樹種	高さ	種別	形態	G区画		支柱
					G-1	G-2	
高1	コナヨシノ	3.5	落葉	単幹			二脚鳥居支柱(漆木付)
高2	コブシ	3.5	落葉	株立			八脚支柱
高3	常緑ヤマボウシ	3.0	常緑	株立			八脚支柱
合 計						5	本
中1	サルスベリ(白花)	2.5	常緑	株立			添え柱支柱
中2	アガカザイソボク	2.0	落葉	株立			添え柱支柱
合 計							本
低1	シランハイ	0.5	常緑		15	5	
低2	フイアオキ	0.5	常緑		10	3	
低3	フイルベラ	0.3	常緑		12	5	
低4	マホニアコンフォース	0.5	常緑		20	10	
低5	ジンチョウグ(白花)	0.3	常緑		10	4	
低6	コケナシ	0.3	常緑				
低7	エリダツツジ(白花)	0.5	常緑				
低8	西洋シャクナゲ(白花)	0.5	常緑				
低9	アナベル	0.5	落葉				
低10	カンパニアジサイ	0.5	落葉				
合 計					67	27	本

■地被類植栽リスト : 地被類植栽箇所

東北道札幌市南区		緑地環境取組箇所	
番号	概要	面積	
		G-1	G-2
地1	シャガ	320	128
地2	アガベ・ハス(白花)	160	40
地3	ニペリウム・カシタム	240	80
地4	フイリヤラン	160	64
地5	クレーピングタイム	160	64
地6	キチジョウソウ	120	80
地7	シバザクラ(ピンク花)	320	120
地8	シバザクラ(白花)		
地9	ユウリノゲ		
地10	ユウリノゲ・ホワイトドラゴン		
地11	アスチルベ(白花)		
地12	覆輪バードン(白花)		
合 計(単位:株)		1,480	576

■植栽凡例

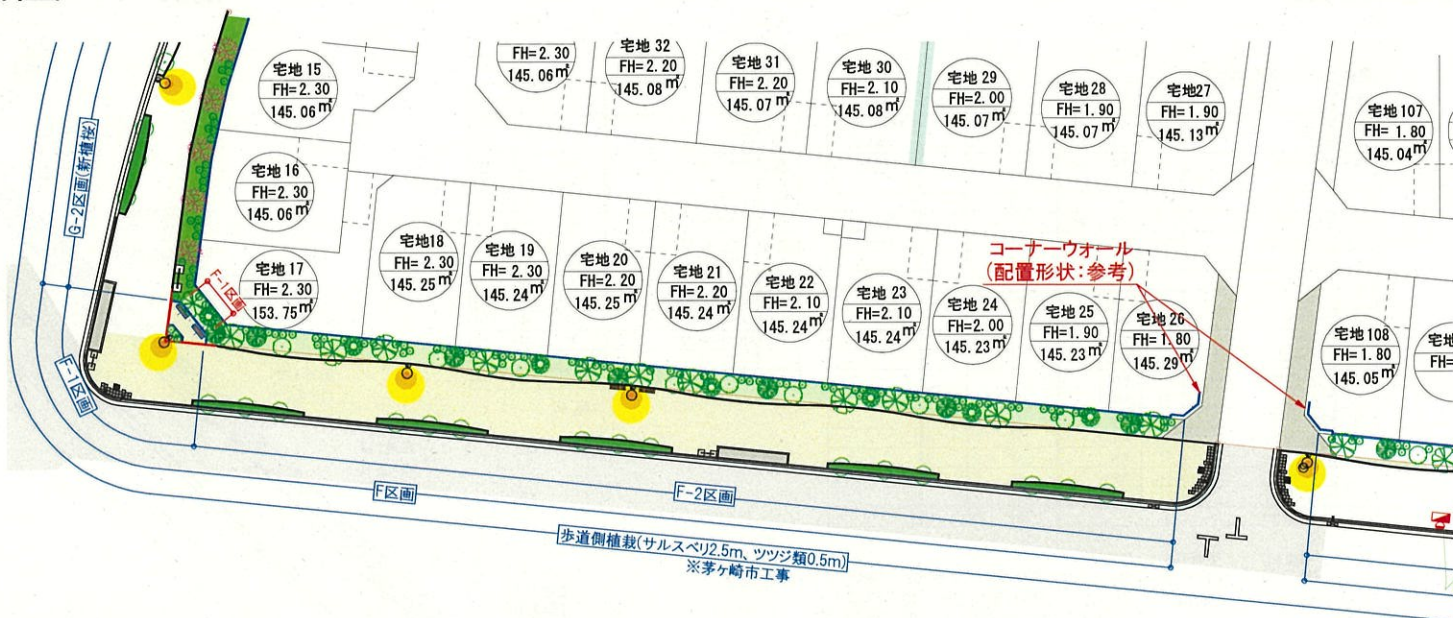
凡例	花種
	既許ソメイヨシノ
	サルズベリ(歩道緑地:市工事)
	ソメイヨシノ
	コバシ
	常緑ヤマボウシ
	サルズベリ(白花)
	アメリカザリガリボク
	低木(ランダム配植)



緑道デザイン

大和地所レジデンス

13 緑道平面図



■低木、中～高木植栽リスト

番号	樹種	高さ	種別	形態	F区画	支柱
高1	ソメイヨシノ	3.5	常葉	単幹	F-1	二脚鳥居支柱(漆木付)
高2	コブシ	3.5	常葉	株立	1	八脚支柱
高3	常緑ヤマボウシ	3.0	常葉	株立	7	八脚支柱
合計					1	18本
中1	サルスベリ(白花)	2.5	常緑	株立	8	添え柱支柱
中2	アメリカザイフリボク	2.0	落葉	株立	1	添え柱支柱
合計					1	14本
低1	シャリンバイ	0.5	常緑		15	
低2	フイアオキ	0.5	常緑			
低3	フイアベラ	0.3	常緑			
低4	マホニアエプサ	0.5	常緑			
低5	シンショウグ(白花)	0.3	常緑			
低6	コクナシ	0.3	常緑	1	10	
低7	ヒラドツツジ(白花)	0.5	常緑	3	22	
低8	西洋シャクナゲ(白花)	0.5	常緑	2	15	
低9	アナベル	0.5	落葉	1	5	
低10	カシワバアジサイ	0.5	落葉		5	
合計					7	72本

■地被類植栽リスト

番号	樹種	F-1	F-2
地1	シャガ		
地2	アガパンサス(白花)		
地3	ヒペリカムガシナム	28	400
地4	フイリヤブラン	16	400
地5	クリーピングタイム	16	298
地6	キチジョウソウ	16	240
地7	シバザクラ(ピンク花)		
地8	シバザクラ(白花)	24	400
地9	リュウノヒゲ	8	80
地10	リュウノヒゲ・ホワイトドラゴン	8	40
地11	アスチルベ(白花)	8	40
地12	常緑バーベナ(白花)	4	24
合計(単位:株)		128	1,920

■植栽凡例

凡例	樹種
○	既存ソメイヨシノ
○	サルスベリ(歩道植栽:市工事)
○	ソメイヨシノ
○	コブシ
○	常緑ヤマボウシ
○	サルスベリ(白花)
○	アメリカザイフリボク
○	低木(ランダム配植)

■施設リスト:F-1

工種	番号	名称	メーカー	品名・品番	色	仕様・規格
舗装工	1	ポタロート舗装	日本舗装	ポタロート舗装	グレー色	198×198×100mm
	2	地先境界ブロック	汎用品	コンクリート	コンクリート色	120×120×100mm
休憩施設工	3	園木ベンチ	日本舗装	ウッドクリートベンチ	高級ブラック塗装(サラン色)	1500×400×1415mm

緑道デザイン

大和地所レジデンス

13 緑道平面図

緑道詳細平面図 (E-1～2区間)

S=1/400

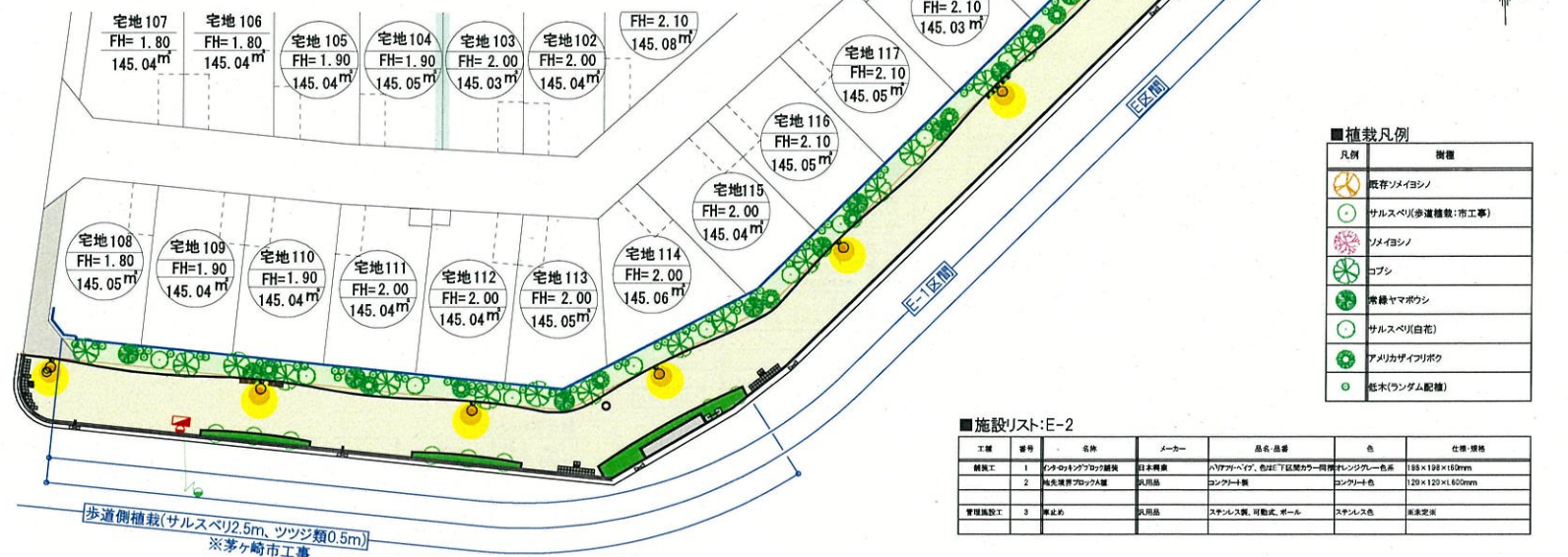
■低木、中～高木植栽リスト

番号	樹種	高さ	種別	形態	E-1	E-3	E-4	支柱
高1	ソメイヨシノ	3.5	落葉	単幹				二脚角金支柱(添木付)
高2	コブシ	3.5	落葉	株立	23	13	5	八脚支柱
高3	常緑ヤマボウシ	3.0	常緑	株立	14	9	4	八脚支柱
合計					37	22	9	本
中1	サルスベリ(白花)	2.5	常緑	株立	15	8	4	添え柱支柱
中2	アメリカザイフリボク	2.0	落葉	株立	10	6	3	添え柱支柱
合計					25	14	7	本
低1	シャリンバイ	0.5	常緑		20	15	5	
低2	フイアオキ	0.5	常緑					
低3	フイアオキ	0.3	常緑					
低4	マホニアコンフーサ	0.5	常緑					
低5	シンチョウグ(白花)	0.3	常緑					
低6	コクシナン	0.3	常緑		14	7	4	
低7	ヒラタツツジ(白花)	0.5	常緑		30	15	5	
低8	西洋シャクナゲ(白花)	0.5	常緑		15	10	3	
低9	アナベル	0.5	落葉		5	5	2	
低10	カンクハアジサイ	0.5	落葉		5	5	2	
合計					89	57	21	本

■地被類植栽リスト

■ 芝・花壇・植栽計画表		区画		
番号	植栽	E-1	E-3	E-4
地1	シヤガ			
地2	アガパンサス(白花)			
地3	ニベリカムカシナム	640	480	24
地4	フイアヨラン	640	480	20
地5	クレーピングタイム	520	296	20
地6	キチジョウク	400	280	9
地7	シバザクラ(ピンク花)			
地8	シバザクラ(白花)	640	400	12
地9	リュウノヒゲ	240	80	4
地10	リュウノヒゲ・ホワイテドラゴン	120	40	2
地11	アズチルベ(白花)	120	40	2
地12	常緑ハーベナ(白花)	80	24	1
合 計(単位:株)		3,400	2,120	96

145.50



■植栽凡例

凡例	樹種
○	既存ソメイヨシノ
○	サルスベリ(歩道側植栽:市工事)
○	ソメイヨシノ
○	コブシ
○	常緑ヤマボウシ
○	サルスベリ(白花)
○	アメリカザイフリボク
○	低木(ランダム配植)

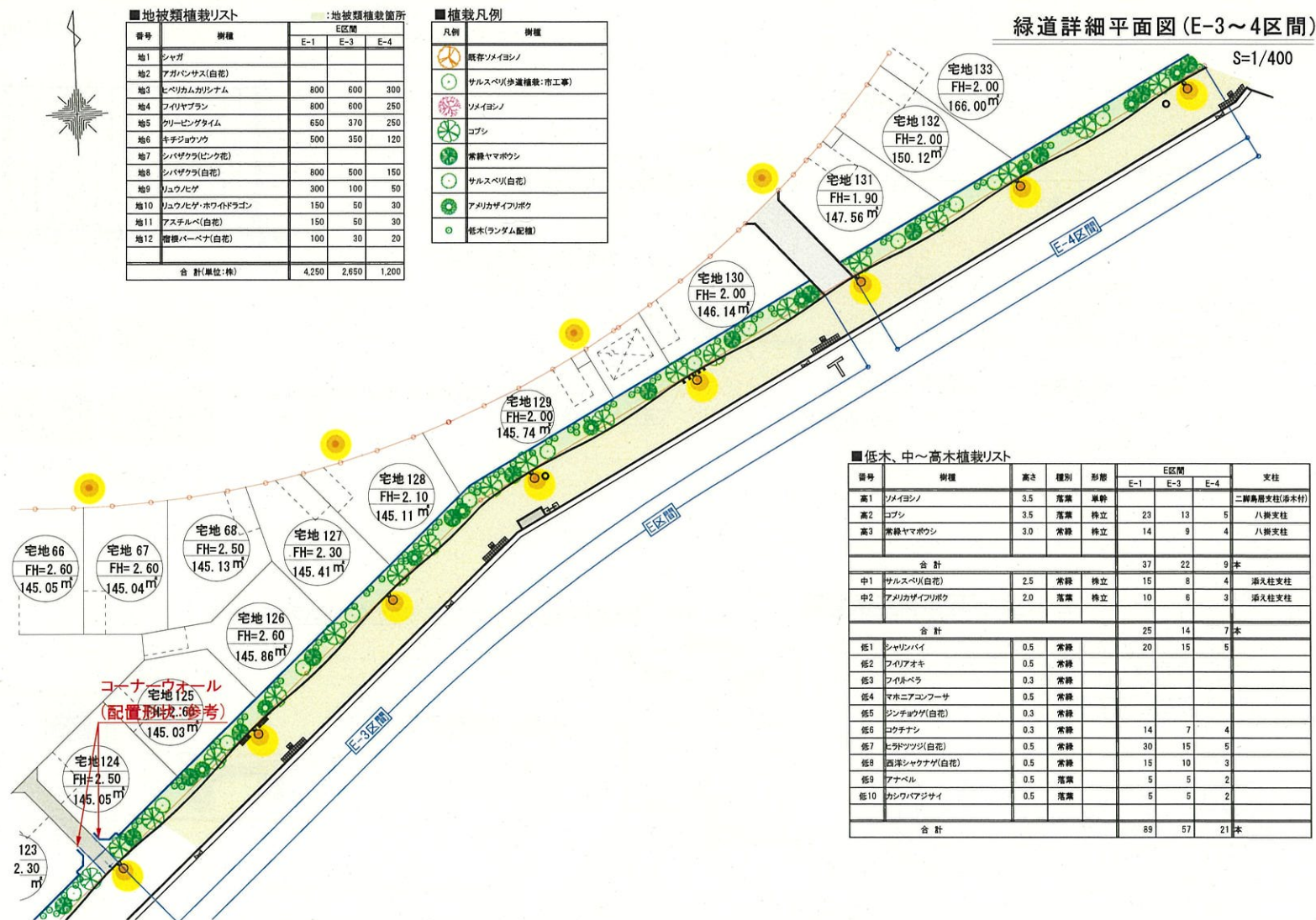
■施設リスト:E-2

工種	番号	名称	メーカー	品名・品番	色	仕様・規格
舗装工	1	シタのコンクリート舗装	日本舗装	ハ/アガパンサス、色は下区画カラー一致	オレンジグレー色系	188×188×180mm
	2	地先境界ブロックA型	汎用品	コンクリート製	コンクリート色	120×120×180mm
管理施設工	3	排水	汎用品	ステンレス製、可動式、ボール	ステンレス色	標準仕様

緑道デザイン

大和地所レジデンス

13 緑道平面図



■緑道デザイン

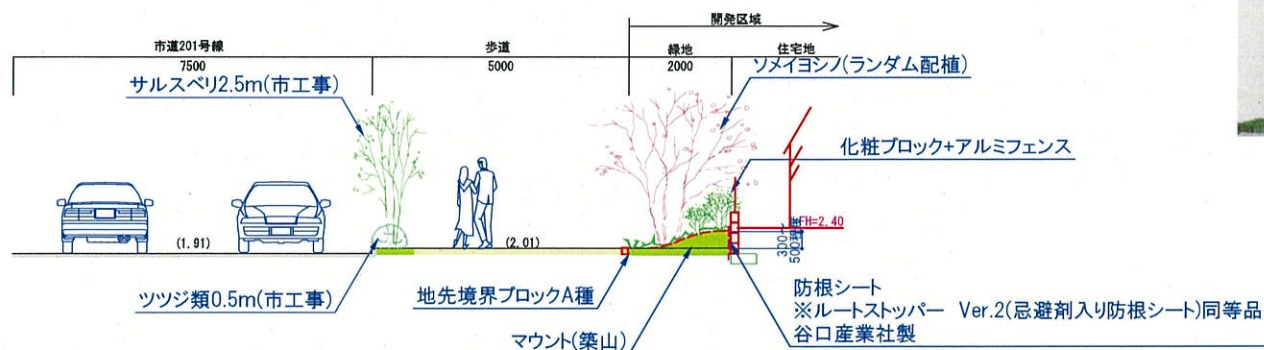
大和地所レジデンス

14 緑道標準断面図

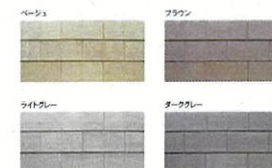
緑道詳細標準断面図

S=1/150

G区間標準断面図

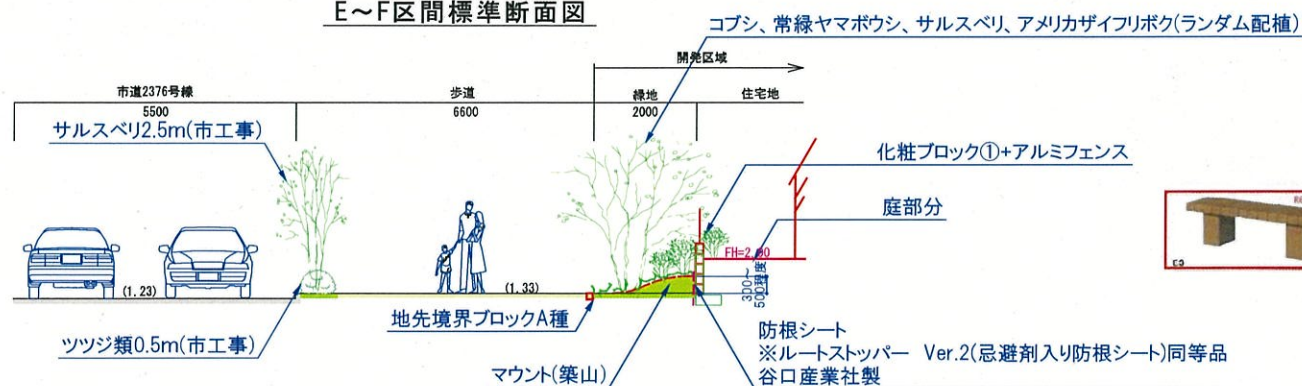


アルミフェンスイメージ



化粧ブロックベージュカラー

E～F区間標準断面図



コンクリート製ベンチ

■緑道デザイン

大和地所レジデンス

15 緑道の主な樹種

＜G区間の道＞
既存サクラとの連続

春のサクラ、春の訪れ、賑わい
活動的な季節感

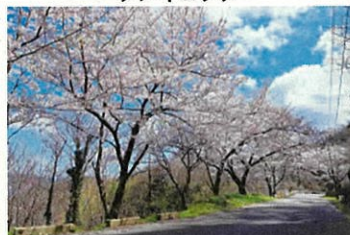
＜EF区間の道＞
新しい緑道

白花を中心とし、新しい緑道
白い花で覆われる清らかな季節感

①高木植栽
ソメイヨシノ(落葉、単幹、ピンク花)
②低木植栽
ヒメシャリンバイ、アオキ(ビクチュラータ)、フィリトベラ、マホニアコンフーサ、ジンチョウゲ
③地被類植栽
シャガ、アガパンサス、ヒペリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、キチジョウソウ、シバザクラ等

①中～高木植栽
落葉：アメリカザイフリボク(白花)、コブシ(白花)、サルスベリ(白花)
常緑：常緑ヤマボウシ(白花)
②低木植栽
落葉：アナベル、カシワバアジサイ、
常緑：クチナシ、コクチナシ、ヒラドツツジ(白花)、シャリンバイ
③地被類植栽
ヒペリカムカリシナム、フィリヤブラン、タイム、アカバメギ、キチジョウソウ、リュウノヒゲ、ホワイtdラゴン
アガパンサス(白花)、シャガ、アスチルベ(白花)、宿根バーベナ

ソメイヨシノ



フィリトベラ



クリーピングタイム



アメリカザイフリボク



サルスベリ



コブシ



シャガ



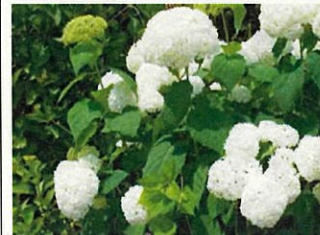
ジンチョウゲ



シバザクラ



アナベル



アガパンサス



アスチルベ



建築計画

大和地所レジデンス

16 住まいのテーマとブランド

大和地所レジデンスのブランドとして「ヴェレーナガーデン」があり、ヨーロッパの伝統が細部にまで宿る建築と、それぞれが立ち並ぶことで生まれる独創性に富んだ景観。めざしたのは“世代を超えて愛され続ける美しい佇まい”で、街に美しい風景を創るのがブランドコンセプトです。このブランドコンセプトをベースに浜見平の建築デザインや色彩を考えます。

VERENA
GARDEN



ブランドイメージ建築

17 目指す地域と共通点

ブランドコンセプトや浜見平の地域性が似る環境のヨーロッパ地域を探ると「コートダジュール」フランス南東部の地中海沿岸地域。フランス・リビエラとも呼ばれるエリアに辿りつきます。この地域と茅ヶ崎の地域性に共通点が多く、

- 美しい海とビーチ：両エリアともに美しい海とビーチが特徴で、観光客や地元の人々に人気
 - 温暖な気候：温暖な気候で、一年を通じて快適に過ごせる場所
 - リゾート感：リゾート感あふれるエリアとして、観光客にも近隣地域からも人気や愛着あるエリア
- このように景観的な視点からも多くの共通点も多く、特に愛着ある地域性という点では他の地域には少ない独自の魅力と地元住民や訪問者にとって特別な存在感を持っています。大和地所レジデンスのブランドを活かし、浜見平に合う「浜見平リビエラ建築群」を今回は計画します。



コートダジュール



茅ヶ崎市

18 色味や素材感の抽出

コートダジュールの戸建て住宅群は、その地域特有の色彩とデザインが特徴です。地中海の美しい風景を反映したカラーパレットがよく使われており、その色彩は以下のようなものが多いです。

屋根：海沿いは地中海地域の伝統的な建材テラコッタ色、内陸はグレー色が多く、緑に調和する色味。
外壁：地域を問わず外壁色のベース色はサンドベージュとアイボリー系色。
サンドベージュ：砂浜や自然の色を反映したベージュ色。
アイボリー：優しいアイボリー色が、街全体の調和を取るために使われているようです。

外観の素材感

天然石と大理石：天然石や大理石を使った外壁や床材は、高級感と自然の美しさを演出
アイアンワーク：装飾的なアイアンワークは、コートダジュールの建築において重要な要素で、バルコニーの手すりや窓の格子に多く見られ、エレガントな雰囲気を醸し出しています。

今回は下記に示すベース色①～③を基本色としてカラー展開をします。

ベース色①



テラコッタ調の屋根材と
アイボリー系の自然石外壁

サイディングで
表現したイメージ色

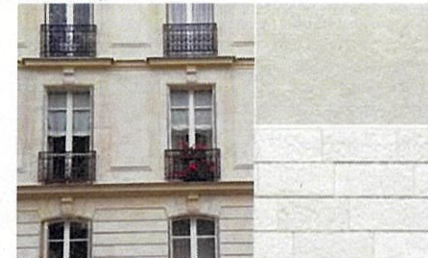
ベース色②



ベージュ系外壁と
大理石調の外壁

サイディングで
表現したイメージ色

ベース色③



灰白色(かいはいしょく)
系漆喰壁の外壁

サイディングで
表現したイメージ色

■ 建築計画

大和地所レジデンス

19 建築フォームの検討

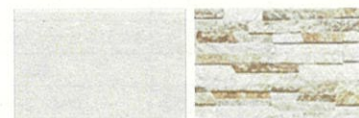
建物フォームは地中海の建築様式を模したフォームで、外壁に自然石やアイアンワーク、パネル装飾を施しつつ、計画地のターゲット層に合わせて少しモダンテイストを加えた優美ながらも温かみや大らかさを感じられる建築フォームを目指します。下記4パターンをベースにゾーニングや建物配置、外周道路からの見栄えに配慮しながらバリエーションを追加し展開します。

建築フォーム①



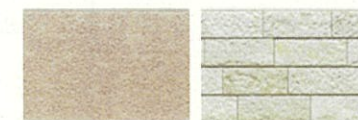
赤みを帯びた褐色の石灰岩色をベースにざっくりとした自然石の外壁がポイント2F窓にあしらったパネルシャッターがアクセント

建築フォーム②



石積風のコーナーストーンがアクセント柱型やそこに刻まれる目地、モルディングの繊細な陰影が優美なスタイル

建築フォーム③



グレージュの石灰岩色とホワイトの上品な爽やかさが印象の外観バルコニーのモルディング装飾による繊細な陰影が上質感を演出見上げのポイントはバルコニー裏の大振りブラケット

建築フォーム④

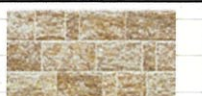
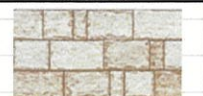
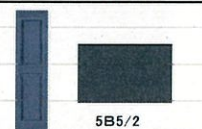
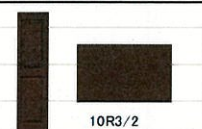
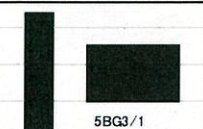
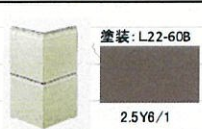


ホワイト〜浅いニュアンスカラーをベースにアクセント色を配したリブモールやパネル風装飾の繊細なディテールがポイント華やかな印象の外観

建築計画

大和地所レジデンス

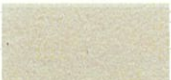
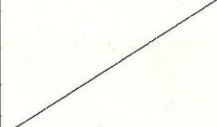
20 フォームとカラーの組み合わせ事例-1 ※マンセル値については現在検討中です

タイプ	建築フォームパターン①			建築フォームパターン②		
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
屋根 5〜6寸勾配	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)	 コロニアル・クアッド／パールグレイ(N3.5)
立面イメージ						
外壁サイディング① ベース KMEW14・15mm	 リュージュ15・QWSルキーホワイト 2Y8/1	 リュージュ15・QWSルキーホワイト 2Y8/1	 リュージュ15・QWSルキーホワイト 2.5Y8.2/0.9	 シクタイフラット15・QWラントホワイト 2.3Y8.1/0.9	 シクタイフラット15・QWラントホワイト 2.3Y8.1/0.9	 リュージュ14・QW7ッシュベージュ 1.3Y7.3/1.4
外壁サイディング② アクセント KMEW18mm	 ファサードストーン18・QFファサードチタンブラウン 9.3YR5.8/1.2	 ファサードストーン18・QFファサードチタンオーカー 1.1Y6.6/1.4	 ファサードストーン18・QFファサードチタンベージュ 9.2YR6.5/0.9	 ニューインプレス18・QFインプレスチタンホワイト 3.2Y7.6/0.7	 ニューインプレス18・QFインプレスチタンブラウン 0.9Y6.9/0.8	 ジェンマ18・QFジェンマチタンダークベージュ 3Y6.8/1.5
アクセント部材	 5B5/2 パネルシッター・色#004ウェッジウッドブルー	 10R3/2 パネルシッター・色#009フェデラルブラウン	 5BQ3/1 パネルシッター・色#122ミッドナイトグリーン	 10YR9/0.5 塗装: L19-90A 石張調出隅・フラット	 2.5Y6/1 塗装: L22-60B 石張調出隅・フラット	 10YR9/0.5 塗装: L19-90A 石張調出隅・フラット
錆物アクセサリー	 MINO 笠木付バルコニー・錆物グリルH300タイプ・BP0305			 MINO 笠木付バルコニー・錆物グリルH300タイプ・BP0312		
破風・軒天	塗装 L22-80B(2.5Y8/1)	塗装 L22-80B	塗装 L19-90A(10YR9/0.5)	塗装 L19-90A(10YR9/0.5)	塗装 L22-60B(2.5Y6/1)	塗装 L19-90A
バルコニー・ポーチ・軒天	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装
付桁・付梁・窓枠	塗装 L22-60B(2.5Y6/1)	塗装 L22-60B	塗装 L22-60B	塗装 L19-90A	塗装 L22-60B	塗装 L19-90A
サッシ(Ykkap)	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン
バルコニー手摺・アルミ笠木	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン

■ 建築計画

大和地所レジデンス

21 フォর্মとカラーの組み合わせ事例-2 ※マンセル値については現在検討中です

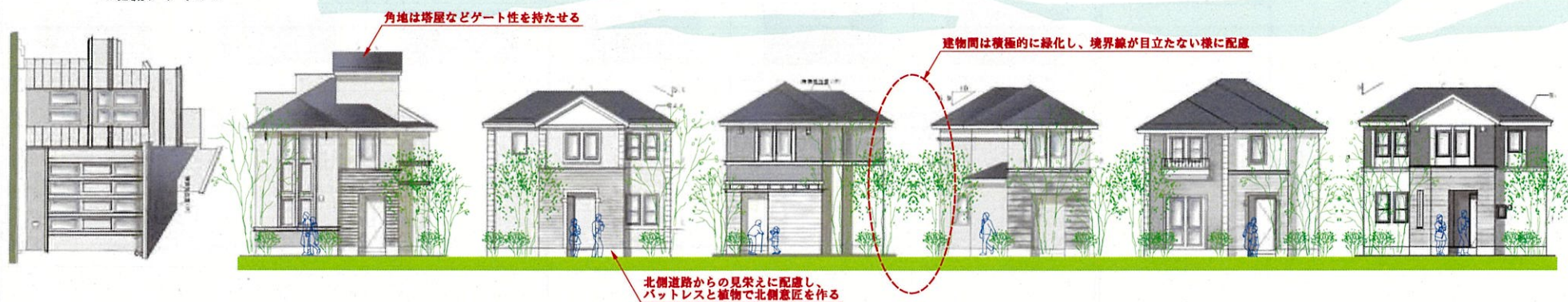
タイプ	建築フォームパターン③			建築フォームパターン④		
	C1	C2	C3	D1	D2	D3
屋根 5〜6寸勾配	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)	 コロニアル・クアッド/パールグレー(N3.5)
立面イメージ						
外壁サイディング① ベース KMEW15・16mm	 新フラット16・シルクチタンホワイト 2Y8.2/0.9	 新フラット16・シルクチタンホワイト 2Y8.2/0.9	 新フラット16・シルクチタンホワイト 2Y8.2/0.9	 リュージュ15・QWシルクホワイト 2.5Y8.2/0.9	 エルデフラット16・ALラントホワイト 2.3Y8.1/0.9	 エルデフラット16・ALラントホワイト 2.3Y8.1/0.9
外壁サイディング② アクセント KMEW15・16mm	 シクワイフラット15・QWセレングレージュ 1.7Y6.6/1.2	 シクワイフラット15・QWラントダークグレー 0.8Y5.3/0.6	 シマンフラット・MWラントライトグレー 6.4Y7.4/0.3			
外壁サイディング③ アクセント KMEW18mm	 ホリッシュストーン・QFホリッシュチタンホワイト 3.5Y7/0.5	 ホリッシュストーン・QFホリッシュチタンホワイト 3.5Y7/0.5	 ホリッシュストーン・QFホリッシュチタンホワイト 3.5Y7/0.5	 ヴァリオスター・QFヴァリオスターチタンホワイトグレー 1.7Y7.4/0.3	 ニューインプレス・QFインプレースチタンブラウン 0.9Y6.9/0.8	 ジェンマ18・QFジェンマチタンダークブラウン 9.5Y5.2/0.8
ブレース・鋳物アクセサリ	 神島化学 TBRA24-A01 TBRA21-A01			 Ykkap/シャローネハンドレール・中腰レールタイプ		
破風・軒天	塗装 L19-90A (10YR9/0.5)	塗装 L19-90A	塗装 L19-90A	塗装 L35-50B (5GY5/1)	塗装 L19-90A	塗装 L19-90A
バルコニー・ホーチ・軒天	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装	塗装
付桁・付梁・窓枠	塗装 L19-90A	塗装 L19-90A	塗装 L19-90A	塗装 L35-50B	塗装 L19-90A	塗装 L19-90A
サッシ(Ykkap)	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン
バルコニー手摺・アルミ笠木	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン	ブラチナステン

■ 建築計画

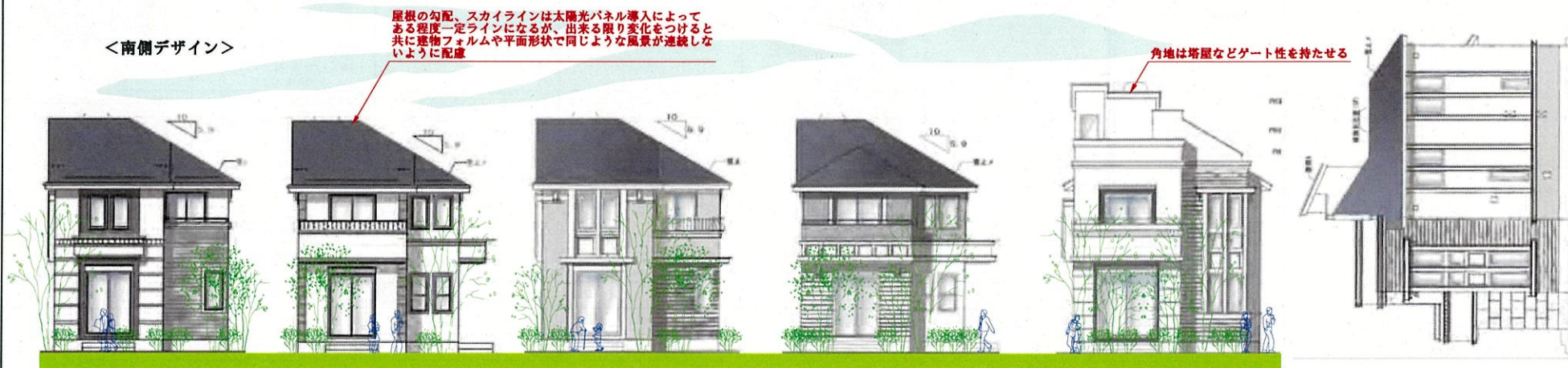
■ 大和地所レジデンス

22 立面イメージ

＜北側デザイン＞



＜南側デザイン＞



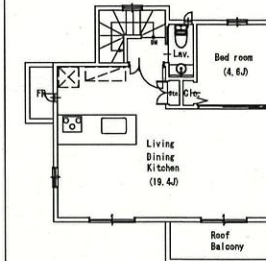
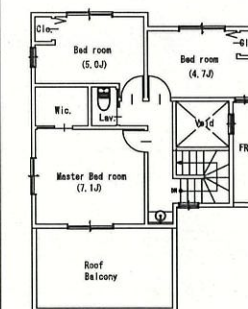
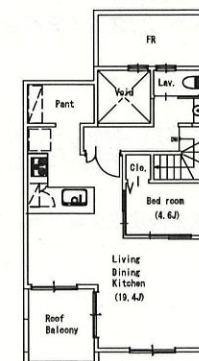
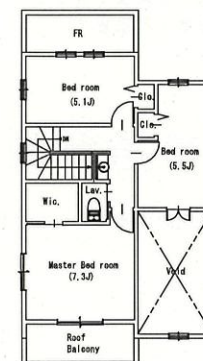
建築計画

大和地所レジデンス

23 建築平面イメージ



1階平面図



2階平面図

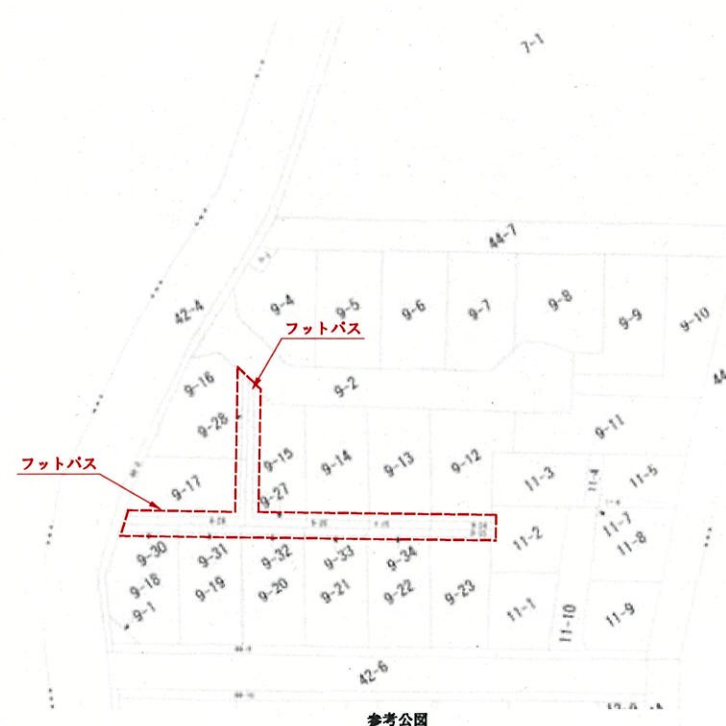
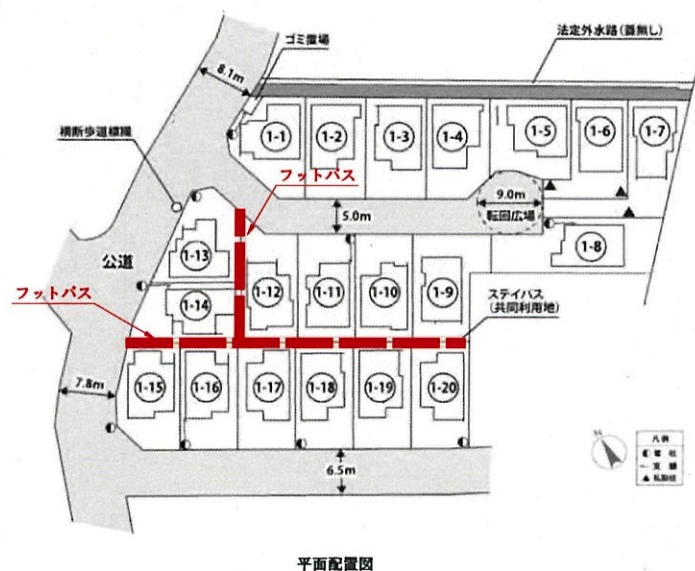
■地役権の設定

24 フットパスの地役権の設定

今回計画している敷地内のフットパスは「地役権」を設定します。地役権は法的に保護されるため、将来的に他の権利者が土地を売却したり、利用方法を変更したりする際にも、フットパスの通行権が保証されます。これによってフットパスが利用出来なくなったり、勝手に工作物を設置禁止等の記載ができ、フットパスの維持や管理を担保する事が出来ます。

25 地役権の設定参考資料-1

他社事例で戸建分譲住宅における、地役権設定の参考資料を添付します。



■地役権の設定

26 地役権の設定参考資料-2

表 題 部 (土地の表)		調製 日	不動産番号
地図番号	第 1 号	第 1 号	
所 在	松戸市		
① 地 番	2 番 1 2	② 地 積 ㎡	128.55
③ 地 目	田	④ 原因及びその日付 (登記の日付)	9 番から分筆 (令和 5 年 8 月 14 日)
⑤ 地 目	宅地	⑥ 令和 5 年 8 月 29 日地目変更 (令和 5 年 9 月 25 日)	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和 5 年 4 月 10 日 第 12414 号	開発業者
2	所有権移転	令和 6 年 7 月 22 日 第 27077 号	現在の所有者

権 利 部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 4 月 30 日登記
2	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 4 月 30 日登記
3	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 4 月 30 日登記
4	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 4 月 30 日登記
5	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 5 月 1 日登記
6	要役地役権		承役地 松戸市 目的 1 通行

目的
①通行
②工作物の設置禁止
③樹木等の植栽禁止 (※これは再考・要検討)
④車両の駐車禁止 (※車、車庫、自転車、その他車両含む)
⑤私物の設置禁止 (※倉庫、ゴミ置き場等)

7	要役地役権	承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 5 月 1 日登記
8	要役地役権	承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 5 月 2 日登記
9	要役地役権	承役地 松戸市 目的 1 通行 2 工作物の設置禁止 3 樹木等の植栽禁止 4 車両の駐車禁止 5 私物の設置禁止 範囲 全部 令和 6 年 7 月 2 日登記
10	抵当権設定	令和 6 年 7 月 3 2 日 第 27081 号

共 同 担 保 目 録			
記号及び番号		調製 令和 6 年 7 月 22 日	
番 号	担保の目的である権利の表示	順位番号	備 考
1	松戸市	10	
2	松戸市	1	
3	松戸市	16	
4	松戸市	10	

■紳士協定の設定(景観及び維持管理ルール)

大和地所レジデンス

27 紳士協定の設定

①カーポート、車庫について

空間の広がりや緑の連続性を保つ為、駐車場屋根・車庫(カーポート類)は、設置できません。

この街のランドスケープの最大の特徴である空間の広がりや、カーポートを点在(1台でも同様)させると空間を分断してしまい、この特徴が全て無くなってしまいます。環境の良さを大切に頂くために、カーポート、ガレージ類の設置は出来ません。



③塀、柵について

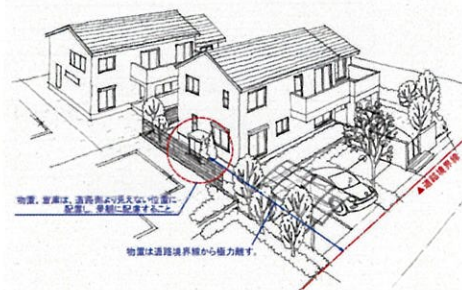
建物の窓の配置や大きさ、植栽配置等を工夫し、借景やプライバシーに配慮しています。隣地の共有(借景)によって空間の広がりや明るさを保つ為、隣地同士のブロック塀、柵類は、設置しないようにしてください。洗面室、浴室前には予め窓のサイズ、配置に加え必要に応じて目隠し植栽等配慮していますが、気になる場合は、追加で常緑植栽等で目隠ししてください。



②物置、倉庫について

物置・倉庫類は、極力設置しないようにしましょう。やむを得ず設置する場合は以下を参考に設置してください。

- 出来る限り小規模なもので、道路境界やフットパスより離れた箇所
 - 道路側より見えない位置に配慮してください。
 - 北側に道路がある住宅：〇〇〇側に設置
 - 南側に道路がある住宅：
- ※車庫兼用倉庫は、前項に基づき設置出来ません。



※参考イメージ

④照明について

照明については以下のような配慮を行っていますので、照明器具の交換や追加を行う場合はランプ色などにご注意ください。

- 1宅地内に夜間及び防犯・修景照明として門灯、ガーデンライトを設置しています。
- 照明のランプ色は、電球色にて街並みを統一し、暖かく包まれるような印象を与え、植栽などの木々の陰影が美しくなるよう配慮しています。
- 門灯、ガーデンライトにはスイッチがありません。センサーによって、暗くなったら自動的に点灯し、明るくなったら自動的に消灯する常夜灯としています。



※その他

協定の継承(売却時)、改築時の建築意匠の継承、アンテナ位置、屋外公告看板禁止、庭木植栽維持管理方法、フットパスの管理方法、防災収納ベンチ及びびかまどベンチ管理方法、植栽越境ルールなど