【再評価】

審議資料２

No. 5　浜見平地区　住宅市街地総合整備事業　[茅ヶ崎市事業]

◆　事業概要

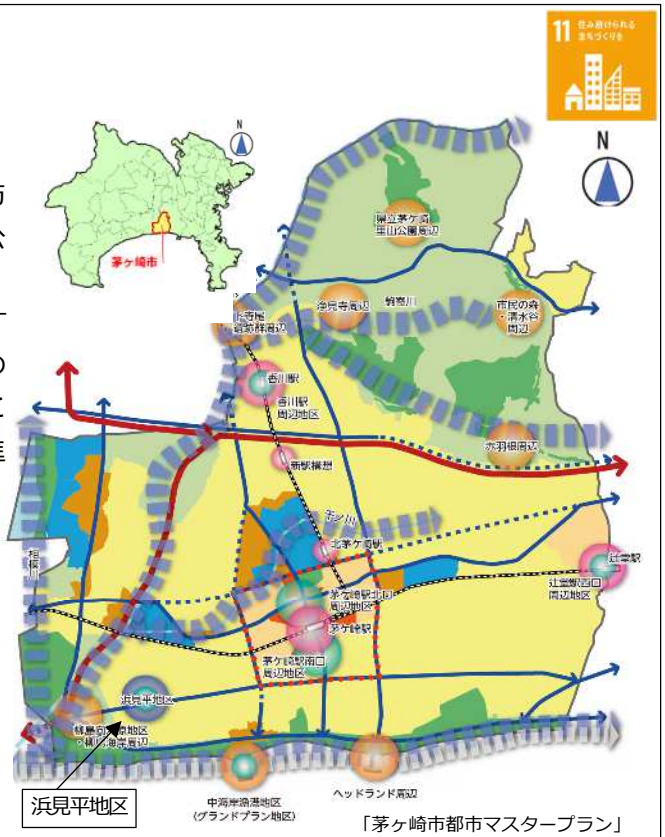
１．概要

１）全体の概要

・　昭和30年代に建設された浜見平団地の建替えに伴い、当地区を茅ヶ崎市南西部地域の生活・防災機能を持つ拠点として位置付け、公園や公共公益施設等の整備を進めている。

・　また、土地の高度利用、居住水準の向上に資する都市型住宅の供給を図るとともに、生活道路の整備、環境資産の保存・再生等を総合的に行うことにより、安全で快適な住宅市街地の整備を促進する。





「茅ヶ崎市都市マスタープラン」

２）評価対象事業の概要

ア) 整備地区の概要

・　浜見平団地は、昭和３９年に管理開始した戸数3,407戸の賃貸住宅団地である。当地区は、東京都心部から南西に約55㎞、茅ヶ崎駅南西約2㎞に位置し、JR東海道線沿いの住宅地としてポテシャルの高い地域である。また、当地区には、都市計画道路柳島小和田線（市道０１２１号線（鉄砲道））及び市道０２０２号線（左富士通り）の2路線が主要道路としてあり、地区周辺においては、国道１３４号線の４車線化や圏央道（さがみ縦貫道路）の延伸がなされた。さらに「道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供」と「地域の復興に寄与」する目的として道の駅が整備され、より交通の利便性が高まり、今後これらを活かした居住環境の向上が期待される地域である。

イ) 整備地区の課題

・　地区周辺は、細街路の入り組んだ戸建住宅中心の自然発生的住宅地であり、公園、広場等のオープンスペースも少なく、団地全体の防災機能を持つ拠点としての整備が望まれている。
団地は建替えや改造・補修の時期を迎え、同時期に開発された市街地も住環境・防災性の向上が課題となっている。

　また、商業施設及び主たる公共公益施設は、茅ヶ崎駅周辺に集中しており、バランスの良い市街地発展のため、当地区を茅ヶ崎市南西部地域（以下、市南西部地域という。）の生活拠点として整備することが望まれている。

ウ) 整備地区の整備の方針

・　当地区を市南西部地域の生活・防災機能を持つ拠点として位置付け、地区計画により街区ごとの建築物の用途の制限と高さの限度などの規制を定めるとともに、公園や公共公益施設等の整備を推進する。

　また、昭和30年代に建設された浜見平団地を建替え、土地の高度利用、居住水準の向上に資する都市型住宅の供給を図るとともに、生活道路の整備、環境資産の保存・再生等を総合的に行なうことにより、安全で快適な住宅市街地の整備を促進する。

事業地周辺図



3）評価対象事業の位置づけ

ア) 市の計画

①茅ヶ崎市総合計画　②ちがさき都市マスタープラン

本地区を「生活・防災の機能を持つ拠点」として位置づけ、機能の拡充を図る。

③浜見平地区まちづくり計画

地域の特性を踏まえたコンパクトで持続可能であるとともに、快適で健康的な地域社会・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。

④第２次浜見平地区まちづくり整備実施計画

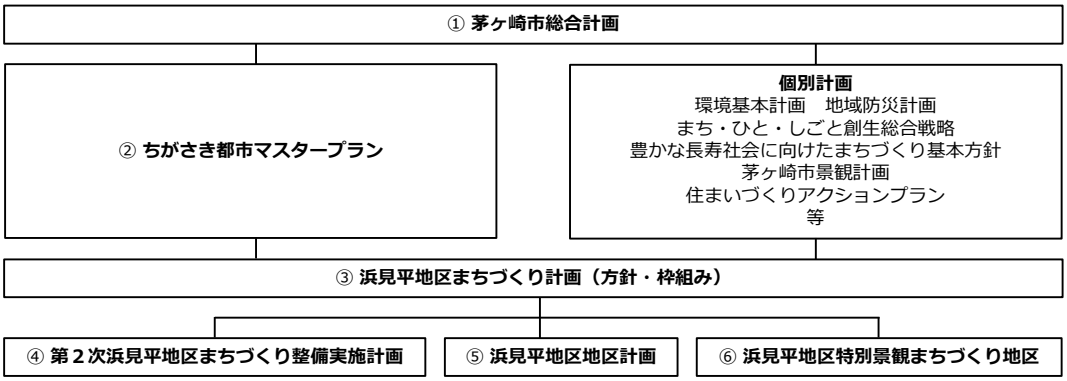
団地再生による持続性の高い地域拠点形成の更なる展開と戦略的取り組みを目指す。

⑤浜見平地区地区計画

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。

⑥特別景観まちづくり地区

老朽化した建築物の建替とあわせて大きく育っているみどりを活かし、環境共生型のまちづくりを進めて、本市南西部地域における生活・防災拠点となる機能を充実させる。



イ) その他

・UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（UR都市機構）

既存建物を活かすことを基本としつつ、ライフスタイルの変化に対応した改修の実施等により地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う。

２．事業の経緯や必要性

１）経緯

・平成8年　　：浜見平団地建替事業の検討開始
・平成９～14年　：計画素案の検討。勉強会等まちづくりの検討を実施
・平成16年　　：基本構想の策定
・平成18年3月　：浜見平地区住宅市街地総合整備事業整備計画策定
・平成18年　　：補助採択
・平成19年　　：基盤整備工事着手
・平成20年1月　：浜見平地区まちづくり計画策定
・平成20年3月　：浜見平地区地区計画策定
・平成23年4月　：特別景観まちづくり地区指定
・平成30年3月　：第２次浜見平地区まちづくり整備実施計画策定

2）必要性

ア）居住水準の向上、敷地の高度利用

・　浜見平団地は、昭和39年に管理を開始した団地であり、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、団地の建替えが必要とされている。
・　また、地区計画制度を導入することで敷地の高度利用を図り、防災空間等を確保することも必要とされている。

イ）周辺住環境・防災性の向上

・　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必要とされている。

ウ）公共公益施設及び商業施設の整備

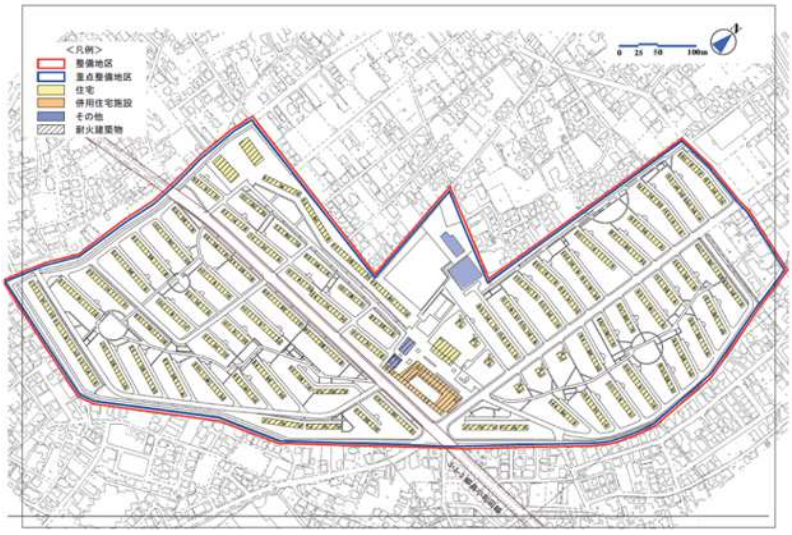
・　本市は茅ヶ崎駅周辺への一極集中型の都市構造となっているため、本地域においても、少子高齢化に対応した地域密着型の施設が必要とされている。

３．事業の目的

・　老朽化したUR都市機構の賃貸住宅の建替事業により、敷地の高度利用を図るとともに、居住水準の向上に資する良好な都市型住宅の供給を行う。
・　団地の再生と併せて、道路・公園の整備や公共公益施設等の導入を行うことにより市南西部地域の生活・防災機能を持つ拠点の形成を図る。

４．事業の内容

■整備地区区域図　　整備地区面積：２７ha



■地区従前航空写真



1）住宅等の整備に関する事項

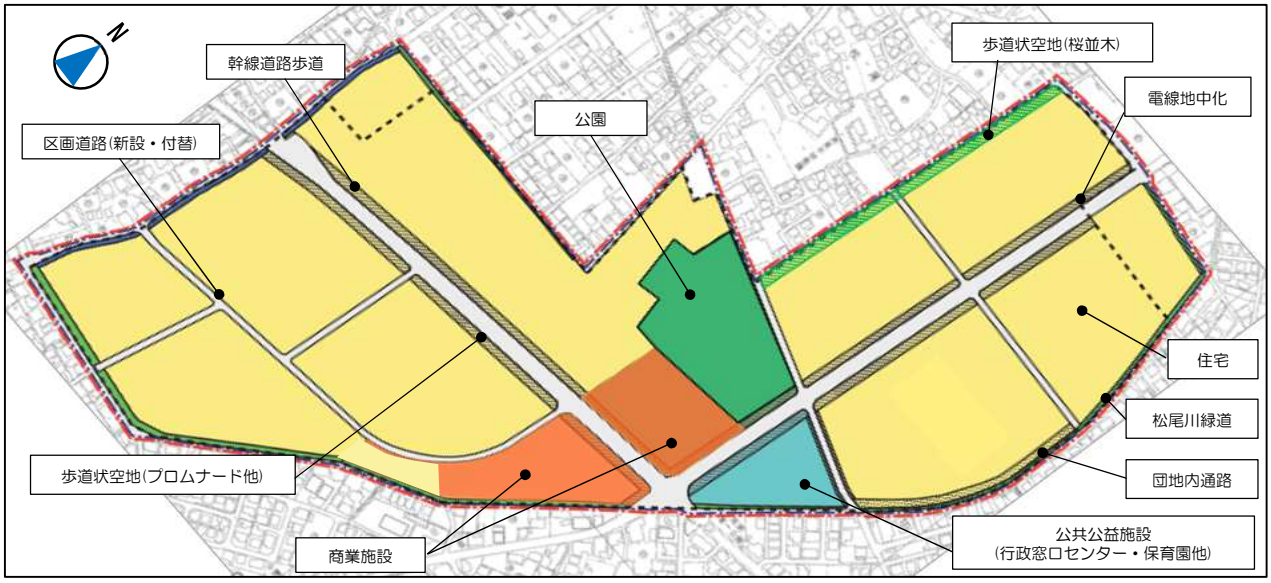
事業手法	施工者	建設戸数	住宅建設の基本方針
市街地住宅等整備	UR都市機構 民間事業者等	約2,500戸	① 老朽化したUR賃貸住宅を建替え、利便性の高い市街地住宅の供給と居住環境の整備。 ② 少子・高齢化等に配慮した住宅の供給。 ③ 地域のコミュニティ形成に配慮し、多様なニーズに対応した住宅の供給。

2）公共施設及び公益施設の整備に関する事項

・　団地の建替えに併せて、道路・公園の整備や公共公益施設の導入を行うことにより、市南西部の生活・防災拠点の形成を図る

①街区の整備（区画道路・団地内通路）
②幹線道路等の整備（幹線道路歩道・電線地中化）
③公園の整備
④歩行者空間の確保（歩道状空地（プロムナード・区画道路沿い））
⑤緑地、オープンスペースの確保（歩道状空地（桜並木））
⑥地区内の水路（雨水幹線及び雨水渠等）の整備（松尾川緑道）
⑦公共公益施設及び商業施設の整備

■整備計画図



5．事業実施にあたって配慮した項目

1）景観

・「茅ヶ崎市景観計画」を基に当地区を「浜見平特別景観まちづくり地区」に指定。「空とみどりにつつまれ、再生される表情豊かなまち」をテーマに景観形成を図る。また、幹線道路整備と併せて、電線地中化を実施し、都市景観の調和に貢献する。

2）災害対策

・津波からの一時退避場所としてUR都市機構の建替後賃貸住宅の共用部等へ避難できるような協定を締結するとともに、ハマミーナ（公共公益施設）及び、しろやま公園には、防災空間・設備・備蓄倉庫・資機材等の整備を実施している。
・電線類地中化等を実施し、防災機能を持つ拠点としての機能拡充を図る。

◆ 評価の視点

1．事業の必要性に関する視点

1）事業を巡る社会経済情勢

ア）地域の状況

・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、周辺地域社会の核となる公共施設や、商業施設が必要とされている。

・団地居住者を中心として、高齢化が進んでいる。

イ）地元の意向

・地区の具体的な整備内容については、学識経験者、茅ヶ崎市、UR都市機構、民間事業者等からなる「浜見平地区まちづくり推進検討会議」を組織し、活発な議論を行っている。（平成24年1月設立）

・団地居住者、周辺自治会、商店会等の地域団体委員、市民委員、UR都市機構、茅ヶ崎市、民間事業者、学識経験者等からなる「しろやまコミュニティ会議」を組織し、地域の課題等について議論を行っている。（平成27年11月設立）

ウ）事業地の状況

・建物や設備の老朽化が進んでおり、団地居住者は、建替後住宅への早期移転を希望している。一部建替え後住宅や公共公益施設、公園等が供用開始済である。

エ）周辺の環境

・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必要とされている。



従前建物



周辺住宅地（狭い道路）

2）事業の投資効果等

■費用対効果

・住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル（事業の影響による効用水準の変化はヘドニック法）より算出

社会的割引率		4%の場合		1%の場合	
B/C		1.2		1.7	
費用	事業費	834億円	841億円	783億円	675億円
	維持管理費		-7億円		108億円
便益	拠点地区内	1,018億円	803億円	1,336億円	988億円
	拠点地区外		215億円		348億円

経済的内部収益率（EIRR）　5.9%

■総合的な効果

ア）防災

・防災機能としては、公園内に平時にも利用できるかまどベンチや非常時にテント設置が可能なパーゴラ、防災トイレ、井戸設備などの防災設備を設置。災害時を想定した防災倉庫への毛布、簡易テント、救助用具等の定期備蓄により、地区外の方を含めた災害時の避難生活支援に支障をきたさないよう配慮。

・地域・事業者・行政が集う「しろやまコミュニティ会議」を活用し、高齢者や障がい者へも防災イベントや災害時の対応方策等の周知・情報共有を漏れなく行うことで、発災時における周辺地域の組織、関係者との連携を強化。防災イベントでは、上記防災機能の使用方法等を地域住民が学ぶ催しを開催

・津波からの避難を可能とするため、高層住宅棟の共用スペースや公共公益施設のハマミーナを一時退避場所として確保。公園・団地内広場を中心とした防災機能・施設の確保により、狭あいな道路が入り組み密集した周辺地域における避難先の一部としての役割を担い、防災性の向上に大きく貢献する。

イ）安全・安心・利便性

・住宅のバリアフリー化により、だれもが安心して暮らせる住環境を提供。

・区画道路や歩道状空地、公園、緑道の整備により、周辺市街地を含め、歩行者の交通安全や快適な生活空間を創出している。

ウ）居住水準の向上

・住宅規模改善1.34倍（賃貸住宅一戸当たりの平均床面積　建替後53.1㎡／従前建替対象住宅39.6㎡（R2.3末第Ⅰ期・第Ⅱ期・第Ⅲ期実績））

・住宅設備・性能の改善（床暖房の設置、インターネット設備の充実、バリアフリー、手すり・緊急ボタン設置等）

エ）多様な住宅の供給

・従前居住者が地域に残り続けられるように、十分な仮移転先を確保し、居住の安定を図りながら計画的に賃貸住宅を整備。

・整備敷地の活用による民間分譲住宅の誘致により、多様な世代・ライフスタイルに対応する良好な住宅地を形成

・借上型市営住宅を併設（第Ⅰ期・Ⅱ期・Ⅲ期84戸）し、地域における住宅困窮者対策を図る。

オ）環境

・既存樹木の保存や屋上・壁面緑化の採用、太陽光発電・ハイブリッド発電式街灯の設置等により、環境負荷低減を図る。

■従前従後の土地利用等の比較（事業完了時予定）

用途別敷地面積		従前		従後		増減（ha）
		面積（ha）	構成比	面積（ha）	構成比	
住宅	賃貸	23.3	100%	8.8	37.8%	▲14.5
	分譲	0	0%	8.6	36.9%	+8.6
	小計	23.3	100%	17.4	74.7%	▲5.9
商業・業務施設		0	0%	2.8	12.1%	+2.8
公益施設		0	0%	0.5	2.1%	+0.5
公共施設		0	0%	2.6	11.1%	+2.6
合計		23.3	100%	23.3	100%	±0

住宅の種類	従前 賃貸	従前 分譲	従後 賃貸	従後 分譲（集合）	従後 分譲（戸建）	従前比
戸数（戸）	3,407	0	1,740	1,090	151	87.5%
構成比（%）	100%	0%	58.36%	36.57%	5.07%	-
延床面積（㎡）	151,161	0	119,603	85,054	29,361	-
延床小計（㎡）	151,161		234,018			154.8%
戸当たり床面積（㎡/戸）	44.37		78.50			176.9%

３）関係する地方公共団体等の意見

ア）浜見平地区まちづくり推進検討会議：

・　周辺住宅地と調和した景観及び既存樹木を活かした緑の保全や歩行者空間づくり、高齢者・子育て世帯に配慮したコンパクトなまちづくり等を要望。

イ）団地自治会：

・　団地内の交流を促進するためのコミュニティ活動の拠点の設置や共同花壇等の植栽計画、防災備蓄や避難場所等の防災対策、住民が使用できるグランド活用等の要望・意見。

２．事業の進捗の見込みの視点

１）事業の進捗状況

	前回再評価時（R3）	今回再評価時（R8）	前回再評価時からの変化
事業化年度	平成18年度	平成18年度	－
工事着手年度	平成19年度	平成19年度	－
完了年度（予定）	令和９年度	令和11年度	２年遅れ
事業期間	22年間	24年間	2年増
進捗率	70%	80%	10%増
供用率	60%	85%	25%増
残事業の内容等	住宅、道路、上下水道、公園、幹線道路、松尾川緑道、電線地中化	住宅、道路、上下水道、公園、幹線道路、松尾川緑道、電線地中化	－
基準年	令和3年	令和8年	再評価時の年度
B／C	1.4	1.2	－
総費用（現在価値） 事業費 維持管理費	672億円 704億円 -32億円	834億円 841億円 -7億円	162億円増
総便益 拠点区域内便益 拠点区域外便益	939億円 662億円 277億円	1,018億円 803億円 215億円	79億円増

（変化した理由）

事業期間：令和５年度の事業計画変更に基づき、事業区域に団地再生事業第Ⅳ期（住棟解体等）の追加

事業費：労務費、材料費の高騰

維持管理費：前回評価時以降に建設された賃貸住宅棟の維持管理費を計上

※事業を実施しない場合の方が、維持管理費が高くなるためマイナス

拠点区域内便益：路線価上昇による増　　拠点区域外便益：行政施設閉設による減

２）これまでの課題に対する取り組み状況

・　建替事業の推進に当たっては居住者との合意形成が重要となるが、事業地の将来像について居住者とのワークショップ等を開催し、様々な意見交換等を行いながら実施していくことで、事業を円滑に進めている。

３）今後のスケジュール

	R9 (2027)				R10 (2028)				R11 (2029)			
	４～6月	7～９月	10～12月	1～３月	４～6月	7～９月	10～12月	1～３月	４～6月	7～９月	10～12月	1～３月
分譲住宅	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
団地内通路	■	■	■	■	■	■	■	■				
公園	■	■	■	■	■	■	■	■				
幹線道路歩道	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
松尾川緑道	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
電線地中化	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

３．コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

・　中東情勢等による材料や人工等の工事費高騰により、総事業費が増額している状況ではあるが、発注方法や工区設定、整備内容の精査等を行い、可能な限りコスト縮減等に努めていく。

従前







従後

















建物外観・公園



公益施設



建物外観・プロムナード



コミュニティガーデン



桜並木



無電柱化（道路整備）

松尾川緑道



整備前



緑道化（一般部）





防災イベント

◆　対応方針（案）

継続	本事業は、住環境及び防災性を向上させるため、老朽化した団地の建替えを行うとともに、公共公益施設、商業施設、インフラ等の整備を行うものである。今後も市南西部の生活・防災機能を持つ拠点を形成するため、事業の重要性は依然として高いことから事業を継続する必要がある。