

【再評価】

令和3年度

神奈川県県土整備局公共事業評価委員会

再評価対象事業
調書・図面集

茅ヶ崎市

No. 11 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

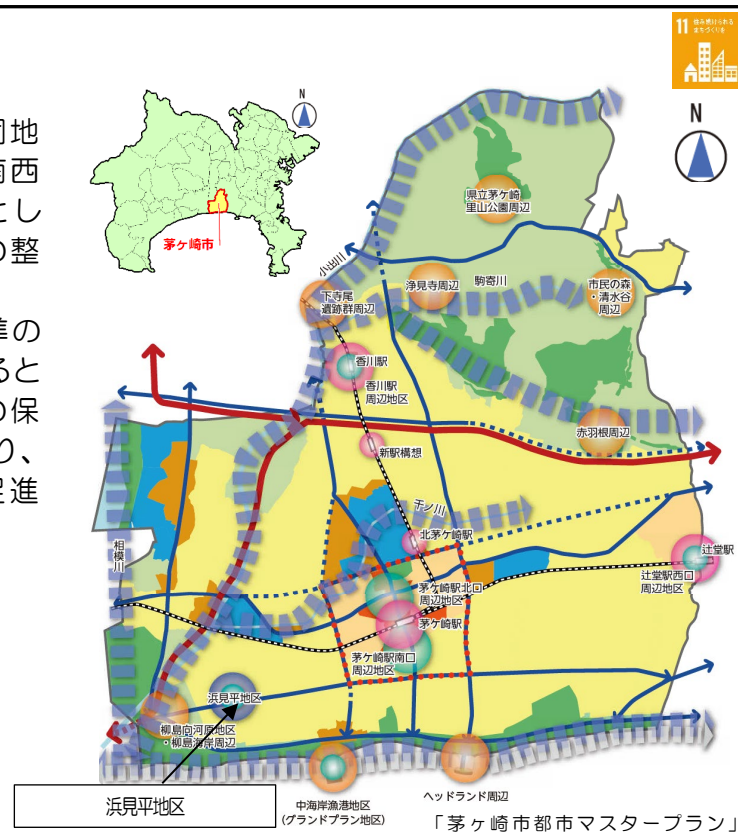
1. 概要

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、土地の有効高度利用、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。

凡	例
商業・業務ゾーン	都市拠点
集約市街地ゾーン	生活・防災の機能を持つ拠点
住居系ゾーン	多目的ゾーン
工業・業務ゾーン	交通拠点
緑地・公園ゾーン	景観拠点
農地・集落ゾーン	水と緑のつながり
鉄道	広域交流軸
自動車専用道路	
幹線道路	
幹線道路(計画・構想)	
環状道路	
河	川



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55km、茅ヶ崎駅南西約2kmに位置し、JR東海道線沿いの住宅地としてポテン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）の延伸がなされたことで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。

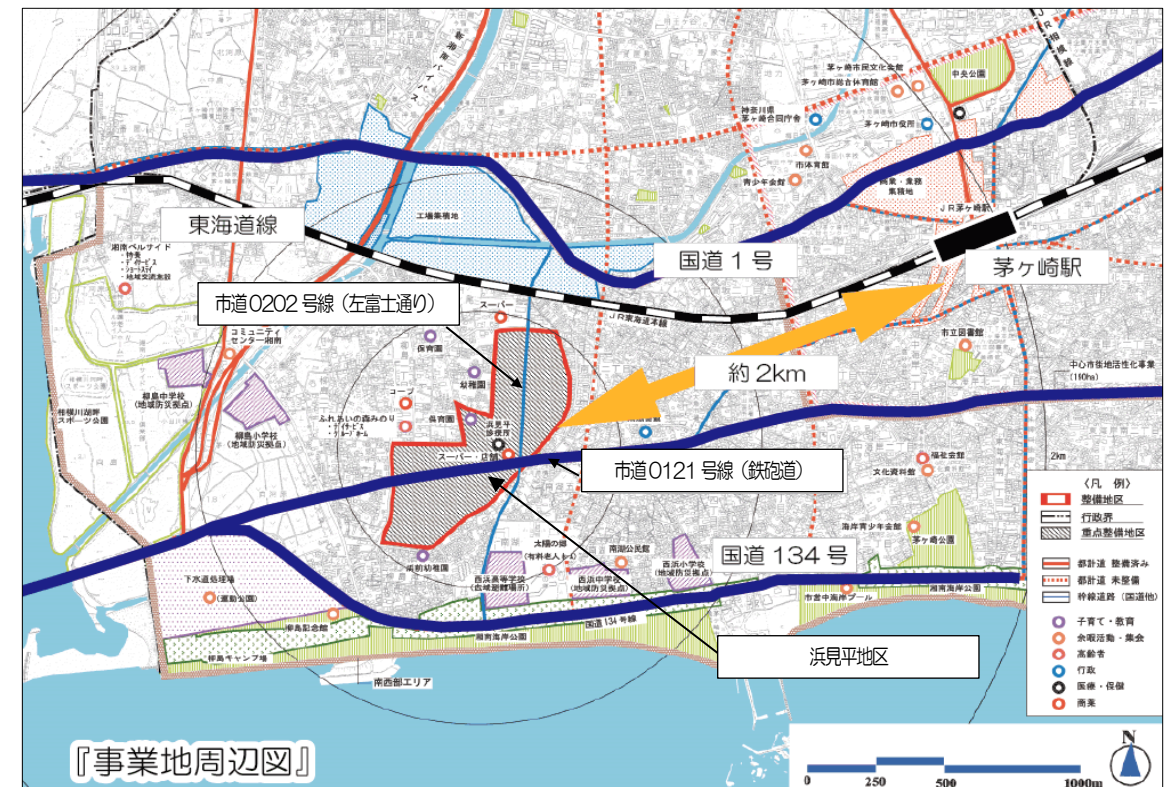
団地は建替えや改造・補修の時期を迎え、同時期に開発された市街地も住環境・防災性の向上が課題となっている。

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、土地の有効高度利用、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・再生等を総合的に進めようことにより、安全で快適な住宅市街地の整備を促進する。



3) 評価対象事業の位置づけ

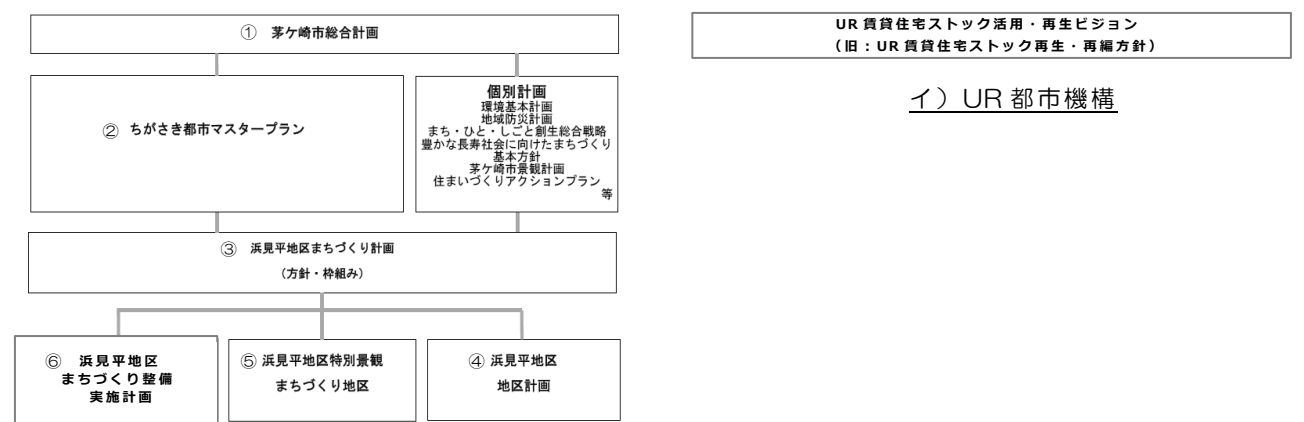
ア) 市の計画

- ① 「茅ヶ崎市総合計画第1次実施計画(平成23~25年度)・第2次実施計画(平成25~27年度)・第3次実施計画(平成28~30年度)・第4次実施計画(平成30~令和2年度)」
- ② 「ちがさき都市マスタープラン」 平成9年8月策定 平成20年6月、令和元年6月改定
- ③ 「浜見平地区まちづくり計画」 平成20年1月策定 平成24年3月、平成30年3月改訂
- ④ 「都市計画浜見平地区地区計画」 平成20年3月策定 平成25年5月、平成27年1月、令和2年12月変更
※「茅ヶ崎市景観計画 平成20年7月策定 平成23年4月、平成25年7月、平成27年7月 平成28年7月改訂、平成31年1月変更」に基づく
- ⑤ 「浜見平特別景観まちづくり地区」平成23年4月指定
※「茅ヶ崎市景観計画 平成20年7月策定 平成23年4月、平成25年7月、平成27年7月 平成28年7月改訂、平成31年1月変更」に基づく
- ⑥ 「浜見平地区まちづくり整備実施計画」 平成22年10月策定 平成24年3月改訂
「第2次浜見平地区まちづくり整備実施計画」 平成30年3月策定

イ) URの計画

UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン 平成30年12月

（旧UR賃貸住宅ストック再生・再編方針 平成19年12月）



ア) 茅ヶ崎市

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

2) 必要性

ア) 居住水準の向上、敷地の有効高度利用

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有効高度利用を図り、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、地域ごとに、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

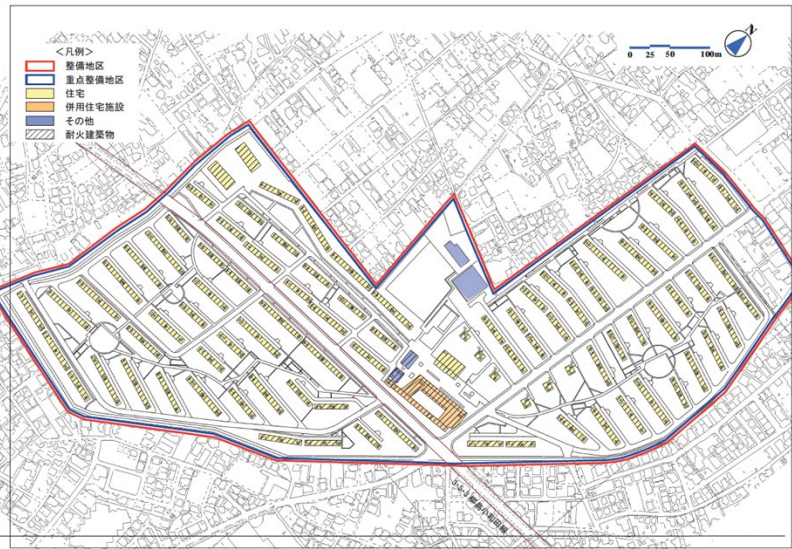
- 1) 老朽化した UR 都市機構の賃貸住宅の建替事業により、敷地の有効高度利用を図るとともに、居住水準の向上に資する良好な都市型住宅の供給を行う。
- 2) 団地の再生と併せて、道路・公園の整備や公共公益施設等の導入を行うことにより市南西部地域の生活・防災機能を持つ拠点の形成を図る。

4. 事業の内容

■整備地区区域図

整備地区面積：27 ha

■地区従前航空写真



1) 住宅等の整備に関する事項

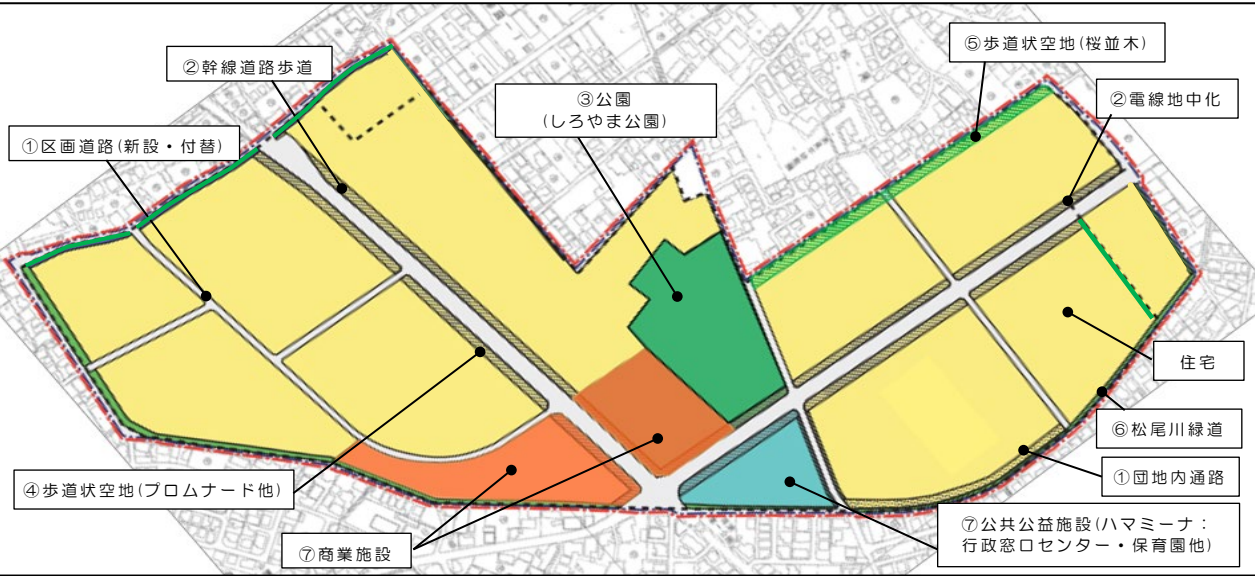
事業手法	施工者	建設戸数	住宅建設の基本方針
市街地住宅等整備	UR 都市機構 民間事業者等	約 2,500 戸	①老朽化した UR 賃貸住宅を建替え、利便性の高い市街地住宅の供給と居住環境の整備。 ②少子・高齢化等に配慮した住宅の供給。 ③地域のコミュニティ形成に配慮し、多様なニーズに対応した住宅の供給。

2) 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

- 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

※市事業は、平成 22 年度より社会資本総合整備交付金へ移行

■整備計画図



5. 事業実施に当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、ハマミナ（公共公益施設）・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。また、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。

◆ チェックリスト

(1)事業の必要性等に関する視点

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) 地元の意識

- 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（with-without）

総費用：672 億円

・事業計画等作成費	：	0 億円
・住宅等整備費	：	626 億円
・商業・業務施設等整備費	：	39 億円
・公益施設等整備費	：	17 億円
・公共施設等整備費	：	20 億円
・用地費	：	0 億円
・その他の費用	：	-32 億円
・拠点地区内	：	661 億円
・拠点地区外	：	277 億円

総便益：939 億円

費用便益比 B/C=939/672=1.40（社会的割引率 4%）

経済的内部収益率（EIRR） 7.2%

※費用及び便益額は億円単位（切り捨て）にて表記しており、合計額は表示桁数の関係で計算値と一致しない

■ 総合的な効果

ア) 防災

- 津波からの避難を可能とする一時退避場所の確保のほか、公園・団地内広場を中心に防災機能・施設を整備する。狭い道路が入り組み、密集した周辺地域の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

- 少子高齢化時代に向け、だれもが安心して暮らせるバリアフリー仕様の住宅を供給。
- 歩行者の交通安全や快適な生活空間を創出するため、周辺市街地との一体的なまちづくりの一環として、区画道路や歩道状空地、公園、緑道の整備を実施。

ウ) 居住水準の向上

- 住宅規模の改善 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・第Ⅱ期・第Ⅲ期先実績））
- 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

- UR 都市機構の賃貸住宅に加え、整備敷地の活用による民間分譲住宅、高齢者住宅等の誘致による多様な世代・ライフスタイルに対応する良好な住宅地の形成を図る。
- 地域における住宅困窮者対策の一環として、借上型市営住宅を併設（第Ⅰ・Ⅱ期・Ⅲ期 84 戸）。

オ) 環境

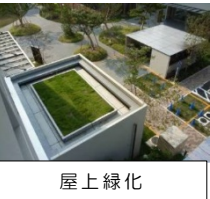
- 建替えに伴い、既存樹木の保存や屋上・壁面緑化の採用、太陽光発電・ハイブリッド発電式街灯の設置等の環境配慮の取り組みを実施。



かまどベンチ



太陽光発電



屋上緑化



ハイブリッド発電式街灯

■ 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	23.1	100%	8.8		38.2%	▲14.3
	分譲	0	0%	8.5		36.7%	+8.5
	小計	23.1	100%	17.3		74.9%	▲5.8
商業・業務施設		0	0%	2.7		11.7%	+2.7
公益施設		0	0%	0.5		2.2%	+0.5
公共施設		0	0%	2.6		11.3%	+2.6
合計		23.1	100%	23.1		100%	±0
住宅の種類		賃貸	分譲	賃貸	分譲 (集合)	分譲 (戸建)	従前比
戸数 (戸)		3,407	0	1,740	1,091	126	86.5%
構成比 (%)		100%	0%	59.0%	37.0%	4.0%	-
延床面積 (㎡)		151,161	0	119,603	85,142	25,500	-
延床小計 (㎡)		151,161		230,245			152.3%
戸当たり床面積 (㎡/戸)		44.37		78.11			176.0%

N o . 11 浜見平地区 住宅市街地総合整備事業 [茅ヶ崎市事業]

③ 関係する地方公共団体等の意見

■ 浜見平地区まちづく： 景観及び緑の保全と高齢者・子育て世帯に配慮したコンパクトなまちづくりを求められている。

■ 団地自治会： 団地自治会の管理運営による共同花壇・防災倉庫の設置や、ワークショップによる保存樹木選定、グラウンド整備に係る意見交換等を実施しながら事業を進めている。

(2)事業の進捗の見込みの視点

① 事業の進捗状況

- 事業化年度：平成 18 年度
- 工事着手年度：平成 19 年度
- 進捗率：70%
- 供用率：60%
- 残事業の内容等：住宅、区画道路、歩道状空地（桜並木・プロムナード・区画道路 4 号沿い）、公共上水道、公共下水道、団地内通路、公園、幹線道路歩道、松尾川緑道、電線地中化

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

	H18 (2006)	H19 (2007)	H20 (2008)	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)
住宅																										
賃貸住宅																										
分譲住宅																										
区画道路																										
歩道上空地																										
公共上水道																										
公共下水道																										
団地内通路																										
公園																										
幹線道路歩道※																										
松尾川緑道※																										
電線地中化※																										
公共公益・商業施設																										

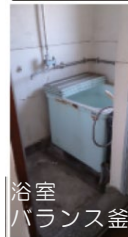
※市事業は、平成 22 年度より社会資本総合整備交付金へ移行
○住宅市街地総合整備事業の補助は令和 9 年度終了予定

(3)コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

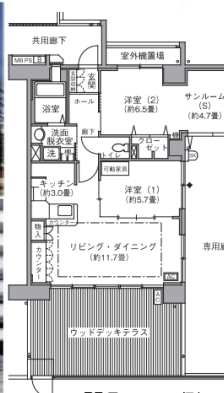
■ コスト縮減

東日本大震災以降、工事費等の高騰により、事業計画策定当初より総事業費が増額している状況にあるが、可能な限りコスト縮減等に努めている。現在は、第Ⅲ期 UR 賃貸住宅の設計の中で、これまで採用していた立体駐車場を平面駐車場へ変更、建物躯体量の削減や内外装仕上げの見直し等により、工事費削減に向けた取り組みを行っている。

住戸等の状況
従前



従後



キッチン

浴室



建物外観・公園



公共公益施設



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



暗渠化



緑道化

◆ 対応方針（案）

継続	本事業は、住環境及び防災性を向上するため、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。
----	--