

## グランドプラン策定における基本的考え方及び土地利用方針について（案）

### 1 グランドプラン策定における基本的考え方

#### <基本的な考え方>

- グランドプランは、概ね20年後の将来像を示すとともに、将来像実現のための段階的な方策を示す。
- グランドプランの計画対象区域は、国道134号の南側約11.5ヘクタールとする。ただし、交通や景観の方針においては、国道134号北側沿線地区も一部含めた検討を行う。
- 計画区域である国道134号より南側については、将来的には、自然環境と景観に配慮した海岸としての自然空間の確保を目指す。
- 将来を見据え、計画区域内で現在、建設可能な建物については、できる限りボリュームを抑え、空間の確保と緑化に努める。
- 計画区域内で売却意向のある土地について、土地確保のための仕組みづくりを行う。
- グランドプランの推進により、一定の空間の確保や土地利用規制ができた段階において、都市計画の見直しを検討する。

### 2 A地区、B地区及びC地区における土地利用方針

#### (1) A地区

##### <現状と課題>

- ・平成21年度に国有地の払い下げが決定している。(国及び占有者が同意し、占用敷地のについても調整がついている。)
- ・7月末にA地区のタスクフォースを開催するが、その際には推進会議の素案を示す。
- ・素案に基づいたA地区の地権者の意見を踏まえ、土地利用方針を決定する。

##### <A地区の土地利用方針案>

###### ○環境共生生活ゾーン

- ・環境との共生による居住環境の形成
- ・魅力ある観光・飲食機能の充実
- ・緑化の推進

## (2) B地区

### <現状と課題>

- ・各地権者とも、市を含め他者に土地を売却する意向はない。
- ・地権者が望む土地利用の方向性については、公園・緑地としての位置づけではなく、商業・観光等の施設が整備できる位置づけを望んでいる。
- ・推進会議では、建物を建てる場合の空間イメージとして、高さ15m以内で、国道134号より海への眺望が確保できるものを提案した。
- ・地権者は、本提案を受け、事業化の可能性について地権者のみで検討することとした。
- ・事業化の検討にあたっては、まず、地権者による共同事業ができるのか（全員では無理でも、一部の地権者による共同化はないか。）を検討する。  
※現時点では、地権者全員による共同事業化は、難しい状況にある。
- ・共同事業が難しい場合は、グランドプランの方針とあわせ、地区内の土地利用等について一定のルール化を行い、協調による事業推進を行うこととする。

### <B地区の土地利用方針案>

#### ○アメニティゾーン

- ・景観に配慮した観光・商業関連機能の充実
- ・楽しくやすらぎのある交流空間の整備
- ・地域文化の振興

## (3) C地区

### <現状と課題>

- ・現在、5名の地権者がおり、まちづくり協議会のメンバーではあるが、すべて欠席である。（会議報告は行っている。）
- ・7月中に個々の地権者にあたり、推進会議の素案を示し、意向確認を行う。
- ・素案に基づいたC地区の地権者の意見を踏まえ、土地利用方針を決定する。

### <C地区の土地利用の方針案>

#### ○マリンスポーツ支援ゾーン

- ・マリンスポーツ・レクリエーション系の空間づくり
- ・景観に配慮した空間づくり