

# 第1章 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の 背景と位置づけ等

# 第1章 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景と位置づけ等

## 1-1. 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景と位置づけ

### 1-1-1. 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景

#### 《地区の状況》

茅ヶ崎漁港周辺地区は、茅ヶ崎市の諸計画等において、「茅ヶ崎海岸の自然環境・景観の維持保全」「漁業振興の拠点」「観光・レクリエーションの拠点」などの多様な機能が位置づけられており、海岸の環境を維持・活用していくまちづくりの方向が定められている。また、海岸線からみる眺望は「関東の富士見百景(国土交通省所管)」にも選出されるなど、「富士山」「箱根・丹沢の稜線」「松林」「砂浜」「海水面」などの古くから守られてきた景観上も重要な地域でもある。

土地利用の状況は、海岸保全区域及び漁港区域に指定されていることから、砂浜は海水浴場や浜降祭等のイベント会場として利用されるとともに、漁港を背景として漁業・観光の振興が図られている。一方、都市計画では市街化調整区域を除いて第1種住居地域が指定されており、海岸に隣接して住宅、店舗、ホテル等が立地している状況にある。

#### 《高層マンション建設の計画》

海岸保全と都市的土地利用促進の方向性の異なる土地利用規制が重複し、国有地(海岸)と民地が混在している土地利用上の問題を抱える状況下において、旧フィッシュセンター跡地が民間デベロッパーに売却され、14階建て高層マンションの開発許可、建築確認申請が行われ、旧フィッシュセンターが取り壊されるなど工事が一部着工している。

市民のみならず市外から訪れる多くの人々にとっても貴重な財産である海岸本来の自然環境や海岸、富士山などの眺望景観に大きな影響を与え、地域が持つ魅力ある公共空間を損失することに危惧した市民、関係団体等では、マンション建設に反対するために平成17年12月から平成18年2月にかけて3万人以上の署名を集める運動を行った。また、市議会でも計画地の買い上げを求める請願の採択を行うとともに、行政による民間デベロッパーとの継続的な協議などを行ってきた。

以上のような活動、働きかけを行った結果、平成18年2月に茅ヶ崎市長と民間デベロッパーとの間にマンション建設計画の中断と今後の土地利用を模索することへの合意が得られ、建設工事が中断されている。さらに平成18年3月には茅ヶ崎漁港地区地区計画が決定され、地域特性を踏まえた望ましい土地利用に向けた建築物の制限、土地利用の規制・誘導が進められつつある。

#### 《国有地の払い下げ》

地区内に立地する漁業関係者の住宅等は、国有地を占有する土地利用形態となっている。これに対応するため、平成21年から居住者に対して国有地が払い下げされることが決定し

ており、住宅地としての都市基盤を整える必要がある一方で、土地の転売等による既往の土地利用方針を逸脱した土地利用の発生が懸念されている。

### 《検討の目的》

以上のように茅ヶ崎漁港周辺地区は、旧フィッシュセンター跡地の土地利用のあり方をはじめ、自然環境や景観の維持・保全のあり方、漁港や漁業振興との連携、国有地払い下げへの対応、錯綜する土地利用法規制の整序など、多様なまちづくりの課題を有しており、茅ヶ崎海岸グランドプランは、このような茅ヶ崎漁港周辺地区の今後のまちづくりを円滑に進めていくための指針を定めることを目的に策定されるものである。

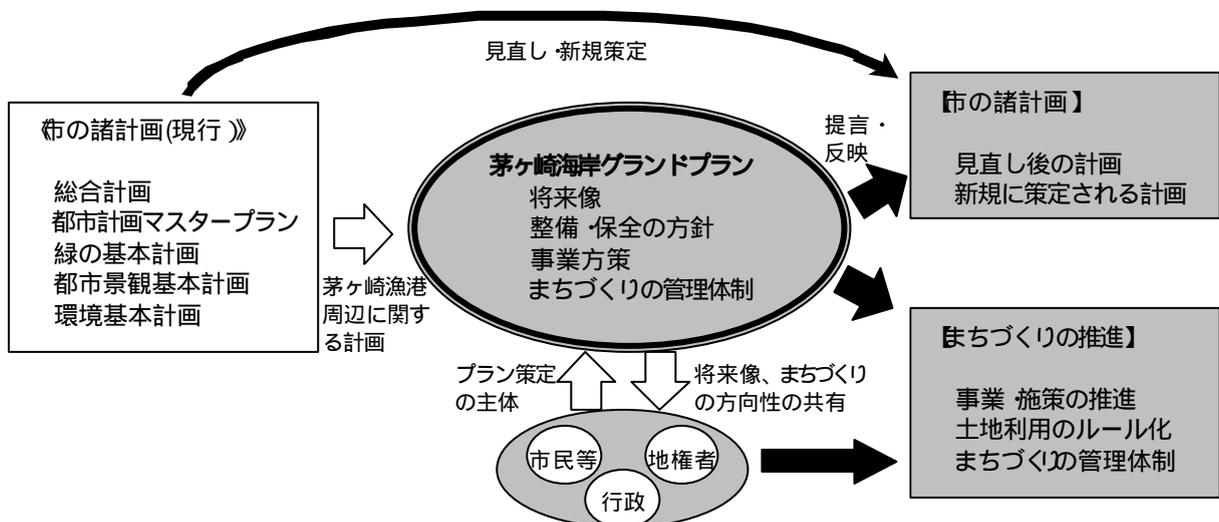
そのため、茅ヶ崎漁港周辺地区の現状と課題を的確に把握し、これらの課題解決に向けた検討を行うとともに、地区の望ましい将来像を定め、これを実現していくための事業方策や推進体制を明らかにするものである。

### 1-1-2. 茅ヶ崎海岸グランドプランの位置づけ

茅ヶ崎海岸グランドプランは、市民等が主体となって策定していくものであり、その策定過程は広く市民に公開するものである。さらに、市民、地権者及び行政のそれぞれの意見・意向を調整し、実効性のあるグランドプランとし、行政のまちづくり計画として位置づけるものである。今後、各分野の行政プランの見直しや新たな計画策定の時期に合わせて、本グランドプランの内容を提言し、反映していくものと位置づけられる。

また、茅ヶ崎海岸グランドプランは茅ヶ崎漁港周辺地区の将来像や今後のまちづくりの方向を市民、地権者及び行政の総意にもとづく共通認識として共有し、地区の整備及び保全に関する事業展開及び進行管理体制等を協働で進める指針を示すものとして位置づけられる。

図 茅ヶ崎海岸グランドプランの位置づけの概念





## 1 - 2 . 検討内容とスケジュール

### 1-2-1. 検討内容

茅ヶ崎海岸グランドプランの検討内容は、次のとおりである。

#### **計画策定対象区域における現状の問題点及び課題の整理**

計画策定対象区域における現状の問題点及び課題について土地利用、自然環境、景観、観光・レクリエーション、公共施設、交通等の側面から整理するとともに、問題点・課題の抽出・整理を行う。

#### **まちづくりの目標検討**

まちづくりの理念、テーマ、将来像及び空間形成のラフイメージの検討を行う。

#### **土地利用方針検討**

計画策定対象区域の土地利用について、ゾーニング及び導入機能の検討を行う。

#### **計画策定対象区域とその周辺における交通ネットワーク方針検討**

計画策定対象区域とその周辺における道路、駐車場、公共交通、歩行者・自転車の動線等のあり方について検討を行う。

#### **景観方針検討**

景観形成基準や景観拠点のあり方について検討を行う。

#### **緑・自然環境方針検討**

緑化・自然環境保全のあり方について検討を行う。

#### **安全・安心まちづくりの方針の検討**

防犯、防災等、安全・安心まちづくりのあり方について検討する。

#### **空間形成方針検討**

空間形成イメージや空間ボリュームのあり方について検討を行う。

#### **事業化方策検討**

～ を実現するためのハード、ソフトの事業方策について検討を行い、計画策定対象区域全体の事業推進をまとめる。

#### **マネジメント体制検討**

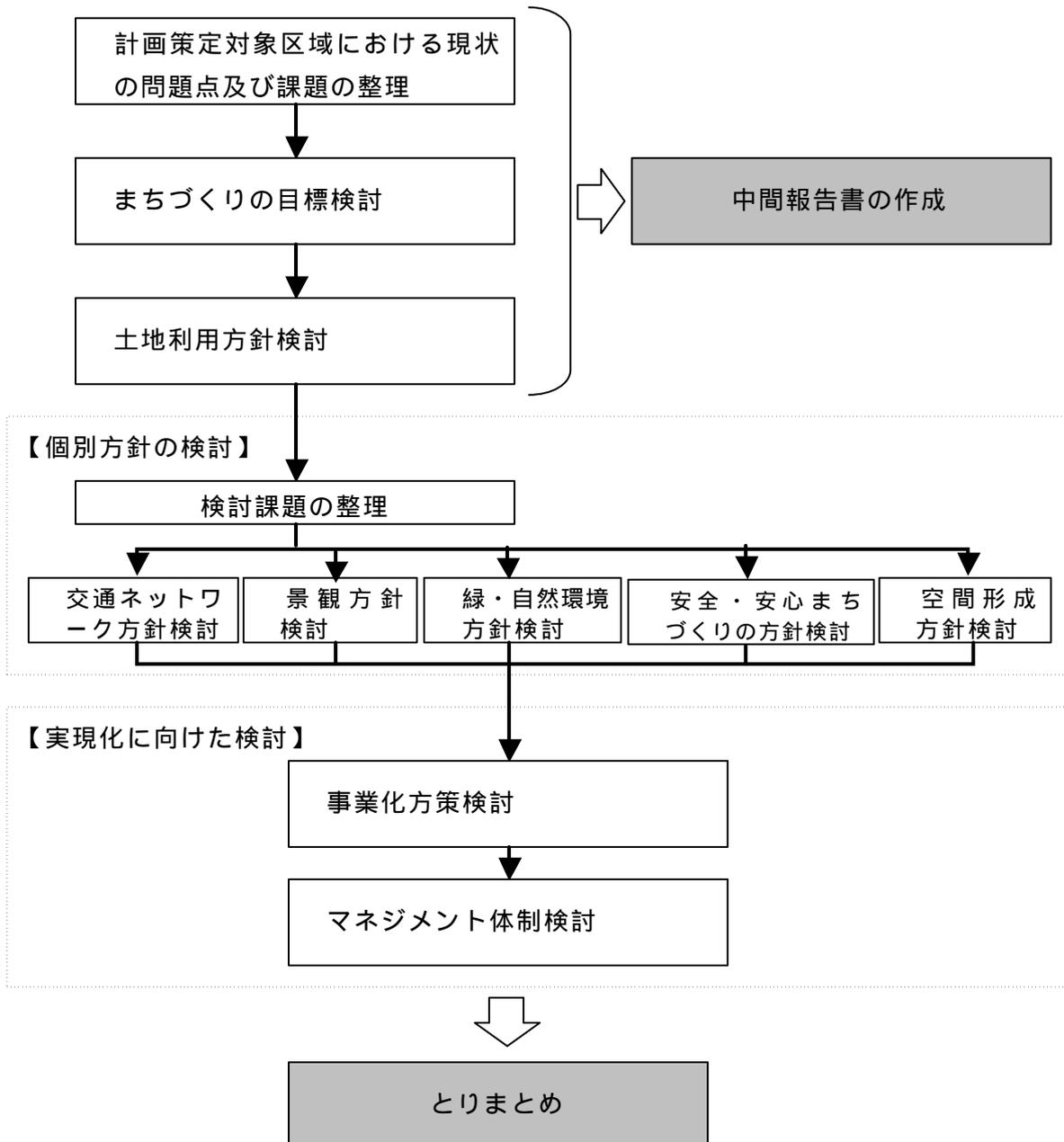
グランドプラン策定後の具体的なまちづくりの推進について、その進行管理体制事業及びマネジメント組織のあり方について検討を行う。

## 1-2-2. 検討の流れとスケジュール

### (1) 検討の流れ

茅ヶ崎海岸グランドプランの検討の流れは次のフローに示すとおりであり、「土地利用方針検討」までの過程において中間報告書を作成する。

図 茅ヶ崎海岸グランドプランの検討の流れ



## (2) 検討のスケジュール

茅ヶ崎海岸グランドプランの検討のスケジュールは次のとおりであり、平成 18 年 6 月末に中間報告、平成 18 年 12 月末には最終的な検討のとりまとめを行うものとする。

図 茅ヶ崎海岸グランドプランの検討のスケジュール

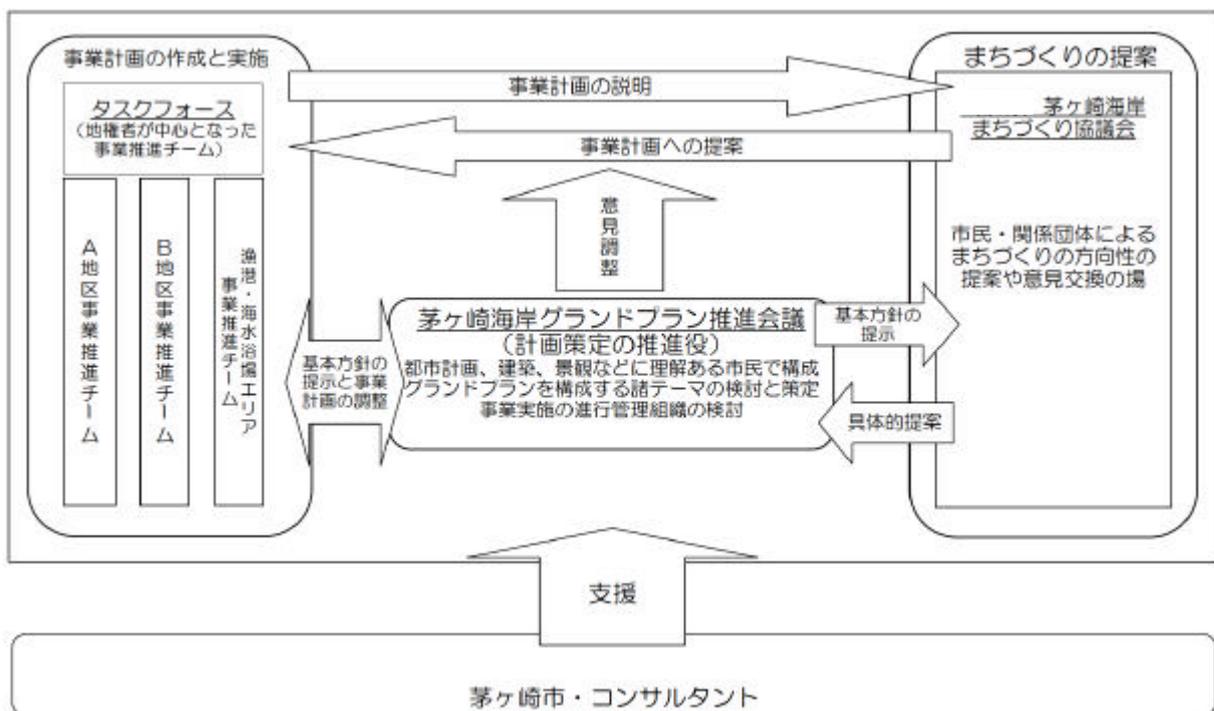
項番	項目	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	推進体制の確立、立ち上げ	→									
2	市民、関係団体等の組織の確立、立ち上げ		→	→							
3	事業推進チームの立ち上げ		→	→	→	→	→	→	→	→	→
4	現状と課題の整理		→	→							
5	まちづくりの目標		→	→	→						
6	空間形成のラフイメージ		→	→	→						
7	土地利用方針（ゾーニング、導入機能）		→	→	→						
8	交通ネットワーク方針					→	→	→			
9	景観方針					→	→	→			
10	緑・自然環境保全の方針					→	→	→			
11	安全・安心まちづくりの方針検討					→	→	→			
12	空間ボリューム・空間形成イメージ								→	→	→
13	事業化方策の検討								→	→	→
14	マネジメント体制等の検討								→	→	→
15	グランドプランの最終調整									←	←

### 1 - 3 . 検討体制

茅ヶ崎海岸グランドプランの検討の体制は、まちづくりの様々な分野で活躍する市民による「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」がプランの検討、策定の中心となって進めていくものとする。

また、地権者が具体的事業を検討する「タスクフォース(事業推進チーム)」や市民・関係団体による意見交換の場となる「まちづくり協議会」を組織し、「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」と連携し、意見調整等を図りながら計画案の検討・策定を進めていくものとする。

図 茅ヶ崎海岸グランドプランの検討の体制



## 1 - 4 . 中間報告書の位置づけ

茅ヶ崎海岸グランドプランは、平成 18 年 3 月 22 日に検討の主体となる「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」を設置し、4 月 1 日より具体的な検討を進めている。また、茅ヶ崎海岸グランドプランの検討スケジュールは、平成 18 年 12 月末までに全体案をまとめるものであるが、3 か月ごとの作業成果目標を明確にし、段階的に検討を進め、その成果を示すことを位置づけている。

また、計画対象区域内において、現在マンション建設を中断している事業者は、茅ヶ崎市長及び市民団体(茅ヶ崎海岸を守る市民ネットワーク)との会談において「平成 18 年 6 月末を目途に、できるだけ具体的な方向を示してほしい」との要望を申し入れている。

このような経緯を踏まえ、以下の目的から本中間報告書を作成するものである。

### 《中間報告書作成の目的》

平成 4 月 1 日から 6 月末で 3 か月が経過し、第 1 段階の検討作業の成果を示すこと  
マンション建設を中断している事業者の要望に応え、平成 18 年 6 月末までの検討作業の成果を示すこと

なお、平成 18 年 6 月末までの検討の経過は、次のとおりである。

日付	検討内容		
	推進会議	タスクフォース(B地区)	まちづくり協議会
4月1日 第1回 推進会議	作業スケジュールの確認 対象地区の他計画の位置づけ 対象地区の課題 計画コンセプトの検討 まちづくり協議会及びタスクフォースのあり方について		
4月15日 第2回 推進会議	対象地区の課題について 計画コンセプトの検討について まちづくりの目標について タスクフォース(事業推進チーム)への参加について		
4月24日 第1回 B地区事業推進チーム		海岸グランドプラン策定の主旨、推進体制及びグランドプラン策定スケジュールについて 推進会議におけるグランドプランのコンセプト検討の状況について 各地権者における当該地の土地利用についての現時点での考え方について 事業推進チームにおける今後の検討スケジュールについて	

日付	検討内容		
	推進会議	タスクフォース(B地区)	まちづくり協議会
5月6日 第3回 推進会議	B地区事業推進チーム会議の報告 計画コンセプト、まちづくりの目標について ゾーニング、導入機能、空間形成イメージ、空間ボリュームについて		
5月20日 第4回 推進会議	茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の皆様へのお願い 計画コンセプト、まちづくりの目標、将来像について ゾーニング、導入機能、空間形成イメージ、空間ボリュームについて B地区事業推進チーム会議へ提出する資料について		
5月22日 第2回 B地区事業推進チーム		グランドプランのまちづくり基本理念、将来像、ゾーニングについて 導入機能、宿泊施設等の調査結果報告について	
5月27日 第1回 まちづくり協議会			まちづくり計画(グランドプラン)策定方法、検討スケジュール等について グランドプランの基本コンセプト案について グループ協議 テーマ:「漁港周辺地区のあり方、将来像について」 全体協議
6月10日 第5回 推進会議	5月22日B地区会議の報告 計画コンセプト、まちづくりの理念、将来像、ゾーニングについて		
6月17日 第6回 推進会議	計画コンセプト、まちづくりの理念、将来像、ゾーニングについて		
6月21日 第3回 B地区事業推進チーム		グランドプランのまちづくり基本理念、将来像、ゾーニング案について 空間ボリュームと事業性のシミュレーションについて	

日付	検討内容		
	推進会議	タスクフォース(B地区)	まちづくり協議会
6月24日 第2回 まちづくり協議会			まちづくりの理念、将来像、土地利用ゾーニングについて グループ協議 テーマ：まちづくりの理念、将来像、土地利用ゾーニングについて 全体協議