

第 2 章 前提条件の整理

第2章 前提条件の整理

2-1. 上位計画等の整理

茅ヶ崎市総合計画などの上位計画、関連計画において示されている茅ヶ崎漁港周辺地区の位置づけ、将来像、整備方針などは次のとおりである。

(1) ちがさきさわやかプラン(新総合計画後期基本計画)(平成13~22年度)

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など	
	目標	主な事業
将来の都市像	『自然と人がふれあう心豊かな快適都市茅ヶ崎』	
土地利用	人と自然が共生するゆとりとやすらぎのあるまちづくりを目指す。 自然環境との共生を図るための土地利用 ・景観まちづくり条例を活用して、河川などの自然環境の保全とこれに調和した土地利用を誘導していく。 ・風致地区や自然環境保全地域、砂防林や斜面地などの保護保全を図る。	
公園・緑地	都市環境の保全や自然との共生を図り、地域の特性を活かした公園・緑地を整備する。 安全で安心できるまちづくりをすすめるため、防災機能をもった公園を整備する。	【県立湘南海岸公園の整備促進】 ・市民などが海に親しみ、ゆとりとやすらぎを感じられる場として、公園の整備を県に働きかける。
都市景観	市民、事業者、行政が協力しながら地域の特性を活かした魅力ある景観を守り、育て、創造し、快適環境都市を実現する。	【特別景観まちづくり地区の指定】 ・景観まちづくりを進めるべき地区を景観まちづくり条例に基づき市が定め、うるおいのあるまちづくりを進める。 【景観まちづくり地区の指定】 ・地域住民の意向による地区の景観ルールを、景観まちづくり条例に基づき定め、うるおいのあるまちづくりを進める。
海岸	豊かな海浜を保全し、海岸の秩序ある利用とレクリエーション環境の創出につとめる。	【しおさいの森の整備拡充の要請】 ・海岸の砂防林内に休息施設や散策道を整備し、海岸部の憩いの場づくりを県に要請する。 【漁港海岸環境の整備】 ・海岸に休憩所や散歩道、緑地などを整備し、海岸利用者の利便性の向上を図る。 【駐車場・公衆トイレの整備】 ・海岸部に駐車場や公衆トイレを整備し、海岸利用者の利便性と快適性を確保する。

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など	
	目標	主な事業
		<p>【漁港区域整備基本構想に基づく整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漁港区域内を整備基本構想に基づいて、漁港施設や臨港道路、公共下水道、駐車場などを整備する。 <p>【海とのふれあい環境の整備促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然の中で青少年が海とのふれあいなどを体験できる環境の整備を県に働きかける。
漁業	<p>水産資源の保護と育成を図り、漁業経営の安定化・合理化を支援する。</p> <p>自然環境や景観に配慮しながら、漁業施設などを整備する。</p>	<p>【漁港背後地の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漁港区域整備基本構想に基づき、漁港区域(国道134号線から南側)の占用地や未利用地の整備などを進める。 <p>【水産物流通拠点の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国・県・漁協・関係業者などと調整し、魚市場などの水産物流通拠点の整備を図る。
観光	<p>海水浴、マリンスポーツ、サイクリングなど既存の観光資源の充実と新たな観光資源を創出する。</p> <p>伝統行事などと自然環境を活用した観光資源との間のネットワーク化に取り組み、通年型の都市観光を創出する。</p>	<p>【伝統的な行事、観光イベントの充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大岡越前祭や浜降祭、湘南祭などのイベントを充実し、市内外からの多くの観光客を誘致する。 <p>【海水浴場の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海水浴場全体の施設や設備を改善し、イメージアップによる来場者の増加を図る。

(2) ちがさき都市マスタープラン〔平成 9 ～ 27 年度：現在見直し策定中〕

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など							
<p>全体構想</p> <p>都市づくりの理念</p>	<p>『自然環境・人・都市環境の良好な相互関係の構築』</p> <p>本プランは、「自然環境・人・都市環境」の良好な相互関係を構築していくことを理念とする。そしてこの理念を築き上げるキーワードを「共生」と「交流」とした。</p> <div data-bbox="497 472 1219 1025" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>都市づくりの理念</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>これまでの経過からの将来展望</p> <p>市街地空間の過密化の進行</p> <p>人口構成が高齢化、家族構成の縮小化</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>本市が目指すべき都市イメージ</p> <p>豊かな自然環境と良好な都市環境のなかで市民がはつらつと生活できる地域社会</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">共生</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">交流</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>〈都市づくりの理念〉</p> <p>「自然環境・人・都市環境」の良好な相互関係の構築</p> </div> </div>							
<p>市街地開発の方針</p>	<p>【交流拠点】</p> <p>茅ヶ崎漁港周辺市街地は、誰もが親しめるレクリエーションの拠点づくりを進める。</p> <p>市街地再開発事業、地区計画、都市景観形成などの整備方策を活用し、茅ヶ崎海岸の自然ベルトと共存する非日常性の高いウォーターフロントの交流拠点として整備を促進する。</p>							
<p>都市景観形成の方針</p>	<p>【自然系都市景観の保全と創出】</p> <p>海や緑などの自然は、潤いと安らぎのある都市生活とレクリエーションなどの交流拠点に欠かすことのできない要素であり、本市の良好な都市景観を構成する基礎となるものである。このため、次により自然系都市景観の保全と創出に努める。</p> <p>緑を守り育てる。</p> <p>海、川の自然景観を重視する。</p> <p>生態系に配慮する。</p> <p>【眺望系都市景観の確保】</p> <p>市街地や太平洋を一望する標高の高い地点や自然豊かな交流拠点などには、市民の共有財産として眺望点を確保し、素晴らしい眺望を守る。</p>							
<p>地区計画の方針</p>	<p>地区計画重点誘導地区に位置づけられる。(漁港周辺地区)</p> <table border="1" data-bbox="421 1720 1396 1960"> <thead> <tr> <th data-bbox="421 1720 746 1765">誘導を検討する地区</th> <th data-bbox="746 1720 1072 1765">導入の目的</th> <th data-bbox="1072 1720 1396 1765">地区計画等の種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="421 1765 746 1960">シンボルゾーンとして快適性の高いリゾート機能の強化と新しい環境イメージの都市空間作りが必要な地区</td> <td data-bbox="746 1765 1072 1960">宿泊施設の用途規制緩和と自然環境により配慮した建築物の形態制限により、望ましい土地利用と景観形成の誘導を図る</td> <td data-bbox="1072 1765 1396 1960">特別用途地区 地区計画</td> </tr> </tbody> </table>		誘導を検討する地区	導入の目的	地区計画等の種類	シンボルゾーンとして快適性の高いリゾート機能の強化と新しい環境イメージの都市空間作りが必要な地区	宿泊施設の用途規制緩和と自然環境により配慮した建築物の形態制限により、望ましい土地利用と景観形成の誘導を図る	特別用途地区 地区計画
誘導を検討する地区	導入の目的	地区計画等の種類						
シンボルゾーンとして快適性の高いリゾート機能の強化と新しい環境イメージの都市空間作りが必要な地区	宿泊施設の用途規制緩和と自然環境により配慮した建築物の形態制限により、望ましい土地利用と景観形成の誘導を図る	特別用途地区 地区計画						

項目		茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
全体構想	将来都市構造図	
南西部地域	地域の将来像	『多様な交流を育む開放的なウォーターフロントのまち』 交通体系の整備を進め、鉄道による地域分断、防災機能の強化、沿道土地利用の高度化を図る。 交流拠点エリア3地区の機能強化とアクセス強化を図る。
地域構想	交流拠点機能の強化	ヘッドランド周辺の菱沼海岸、漁港周辺の中海岸、キャンプ場周辺の柳島海岸の3地区は交流拠点エリアとして、新しい環境イメージを持った誰もが楽しむことのできるレクリエーション空間づくりを誘導する。
	都市環境の形成	中海岸地区の茅ヶ崎公園一帯をレクリエーションや防災空間の機能を持つ緑の拠点として形成に努める。

(3) 茅ヶ崎市都市景観基本計画〔平成 10～22 年度〕

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
景観構 造 別方針	漁港を活かした生き生きとした景観の形成 漁港を活かした魅力ある景観の創出とともに、賑わいのある海辺のレクリエーション景観の創出を進める。

(4) 茅ヶ崎市緑の基本計画〔平成 8～27 年度〕

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
緑の将来 像	<p>緑の骨格：自然の基盤となり市の輪郭をつくる海岸・川辺・丘陵の3つの緑地帯</p> <p>緑の拠点：地区の中心の緑やコミュニティの核となる緑</p> <p>緑の魅力スポット：茅ヶ崎市らしさを表す郷土ゆかりの場、木立・大樹、小さな緑地等</p> <p>緑のベルト：市域を巡る幹線道路や昔からの道すじなど</p> <p>緑のまちなみ：地域の状況に応じて身近な緑を守り、緑地を形成し、緑化を進める</p>
緑の拠点	<p>【中海岸・青少年】</p> <p>茅ヶ崎公園一帯をレクリエーション・防災に役立つよう充実させ、緑の拠点を形成する。</p>
緑地配置 の方針	本市の輪郭を形成する海岸の緑を景観の緑として保全し、海と川と丘のあるまともりのよい景観の確保を図る。

(5) 茅ヶ崎市環境基本計画〔平成 15～22 年度〕

項目	茅ヶ崎海岸の位置づけ、将来像、整備方針 など	
	目標	施策
自然環境の保全	<p>親しみやすい身近な自然に恵まれ、皆が自然とふれあえるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 茅ヶ崎のもつ里山や農地、川、海岸など、都市化により減りつつある身近な自然を保全するには、これらの自然の価値を明確に位置づける必要がある。 自然を客観的に評価するための基礎資料として、市民参加による自然環境評価マップの作成を進め、マップによって明らかにされた保全すべき自然環境は、市、市民、地権者、事業者の連携を図り、公園整備、防災、景観保全等の施策と併せて総合的に保全していく。 	<p>【海岸の自然の保全・活用《豊かな砂浜が維持され、海岸の生物とふれあえるようにしよう》】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 砂浜の回復 砂浜減少防止に関する総合的対策を国、県に要請 2) 海岸の自然の保全 「しおさいの森整備事業」の継続実施を県に要請 海岸性植物の保全 3) 海岸の自然と人とのふれあいの構築 海岸の自然と人とのふれあい促進 漁業体験活動、観察・学習活動等の検討 「海浜自然生態園」の利用拡大 漁港における海産物を販売する行事の検討。
都市環境の保全・創造	<p>環境に配慮したうるおいとやすらぎのあるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅や都市施設などの集積する市街地においては、その良好な環境を築きあげていく上で、特に多面的な効果が期待される施策に重点をおき、ハード・ソフトの両面から推進することが必要である。 都市環境を快適性、利便性、安全性、環境への負荷といった観点から見直し、潤いと安らぎのある魅力的なまちづくりを進める。 	<p>【環境配慮型の土地利用の促進《地域の特性が活かされた住み心地の良い土地利用を促そう》】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 環境配慮型の土地利用を促す仕組みづくりの推進 市民主体の良好な住環境整備 まちづくり地域組織との協力による仕組みづくり 地区計画制度の導入の促進 建築協定や緑地協定の締結の促進

(6) 湘南なぎさプラン〔昭和 62 年：神奈川県〕

地区	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
茅ヶ崎中 海岸地区	漁港と既存の青少年施設や運動施設等を生かし、21 世紀を展望した海域利用と次代を担う青少年を育成する拠点づくりを図る。

(7) 茅ヶ崎海岸トータルプラン整備構想〔平成 7 年度～12 年度〕

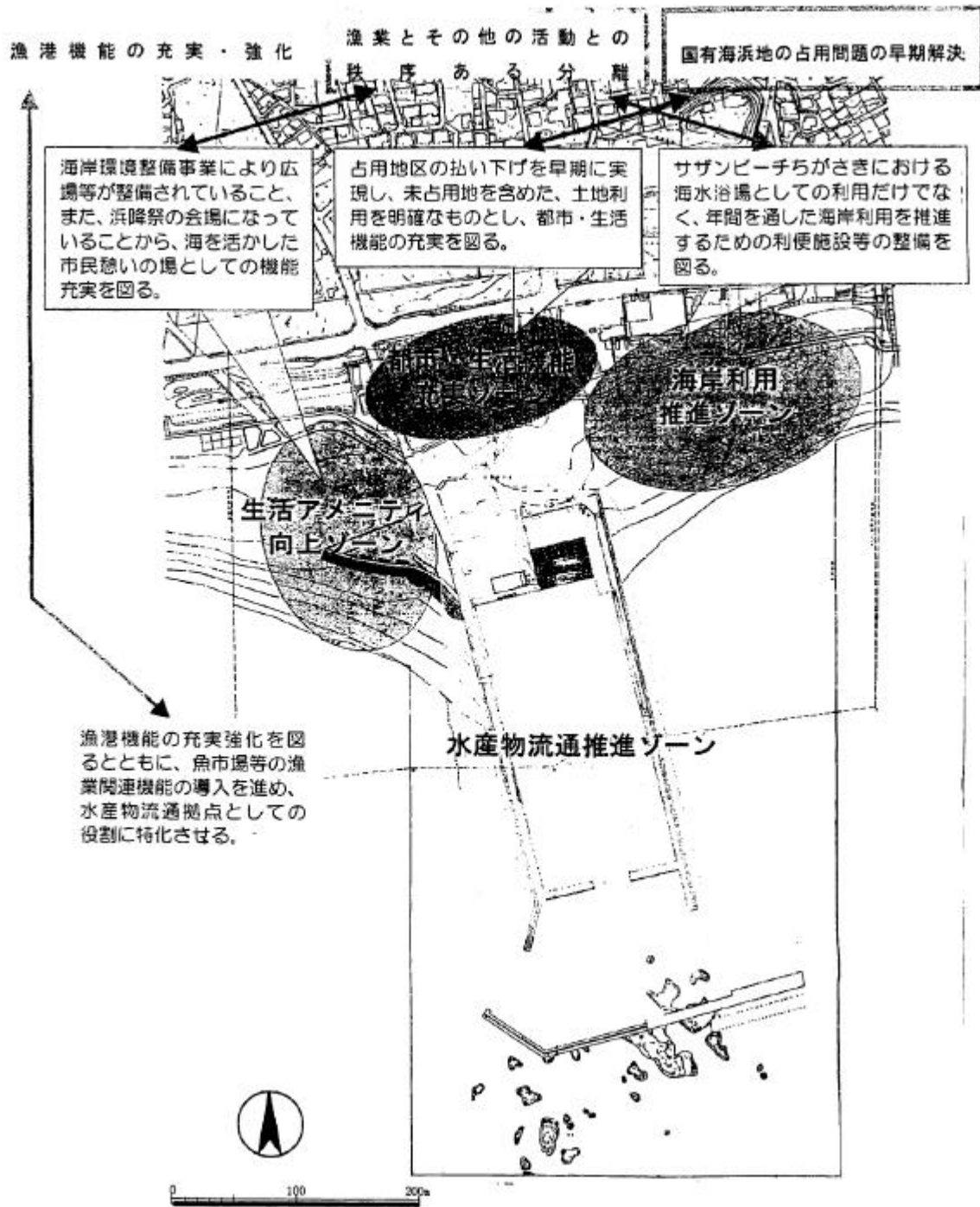
項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
茅ヶ崎な ぎさシン ボルゾ ン	〔茅ヶ崎駅周辺、茅ヶ崎漁港周辺、及びヘッドランド周辺を囲むエリア〕 茅ヶ崎なぎさを象徴するシンボル空間としての環境整備を図る。 ・まちの交流拠点と2つの海の交流拠点の形成、各拠点や主要な公益施設を連絡する個性ある軸の形成、およびこれらの整備に合わせた商店街や住宅地の環境整備や景観形成を促進していく。
湘南なぎ さ軸	〔海岸部〕 既存施設の拡充整備を図る。 ・サイクリングロード、ボードウォークの拡充整備を図る。 緑のベルトの保全・育成を図る。 ・砂防林の保全・育成を図るとともに、しおさいの森拠点整備など、その計画的活用を図っていく。 美しい砂浜の保全・育成を図る。 ・海岸保全施設の整備、養浜等による美しい砂浜の保全・育成を図るとともに、各種レクリエーションの場、イベント会場として計画的活用を図っていく。 なぎさブルバール、なぎさプロムナードの整備を図る。 ・茅ヶ崎駅と海岸を結ぶ東海岸通りと高砂通りを、それぞれ、なぎさブルバール、なぎさプロムナードとして個性ある整備を図っていく。
海の拠点	茅ヶ崎漁港周辺地区の拠点化を図る。 ・本市で唯一、海に直接面する市街地であり、土地区画整理事業等の面的整備手法の活用により、土地利用の再編と土地の高度有効利用を推進していく。 ・漁港が立地することから、産業機能を中心とした海の交流拠点を形成することとし、漁業を活用した産業振興や海洋スポーツ・レクリエーションの振興を展開していく。
漁港周辺 地区（海の 交流拠点 1）の導入 機能の設 定	【基本的導入機能】 海岸保全・保安機能 侵食対策の強化 - 海岸保全施設の整備、養浜等 管理保安機能の充実 - 湘南なぎさふれあいセンター（仮称）内への管理保安施設の設置 等 スポーツ・レクリエーション機能 海水浴場の拡充整備 - 海水浴場（ビーチ）の保全、海の家の高質化、公園、広場の整備、水質保全 等 海・浜利用のルールづくり - 地域住民、漁業者、レクリエーション利用者との利用調整システムづくり イベントの充実 - 浜降祭や湘南祭等の既イベントの充実、新イベントの開催 等 宿泊機能 地区整備に合わせた宿泊 - 宿泊施設の整備検討（国民宿舎）、民間ホテル・民宿の誘致 等

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など
漁港周辺 地区（海の 交流拠点 1）の導入 機能の設 定	<p>交通機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 国道134号線の拡幅整備 サイクリングロードの拡充整備 駐車場の整備 ロードオアシスの推進 - 県営茅ヶ崎西浜駐車場の早期整備、国道以南への駐車場整備の検討 等 横断施設の整備・充実 <p>【重点的導入機能】</p> <p>文化・教育・交流機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 交流の場・しくみの整備 - シーポートプラザ・産業交流センターの整備、交流イベントの開催 等 <p>産業機能</p> <ul style="list-style-type: none"> 漁業を活用した産業振興 - 観光漁業・体験漁業・栽培漁業等の促進、他産業との連携（産業物産センターの整備） 等 魚を活用した産業振興 - フィッシャーマンズワーフ、さかなグルメ館、鮮魚市、海釣り公園の整備 等 既存観光の充実 - 遊覧船、地引き網等の充実 等

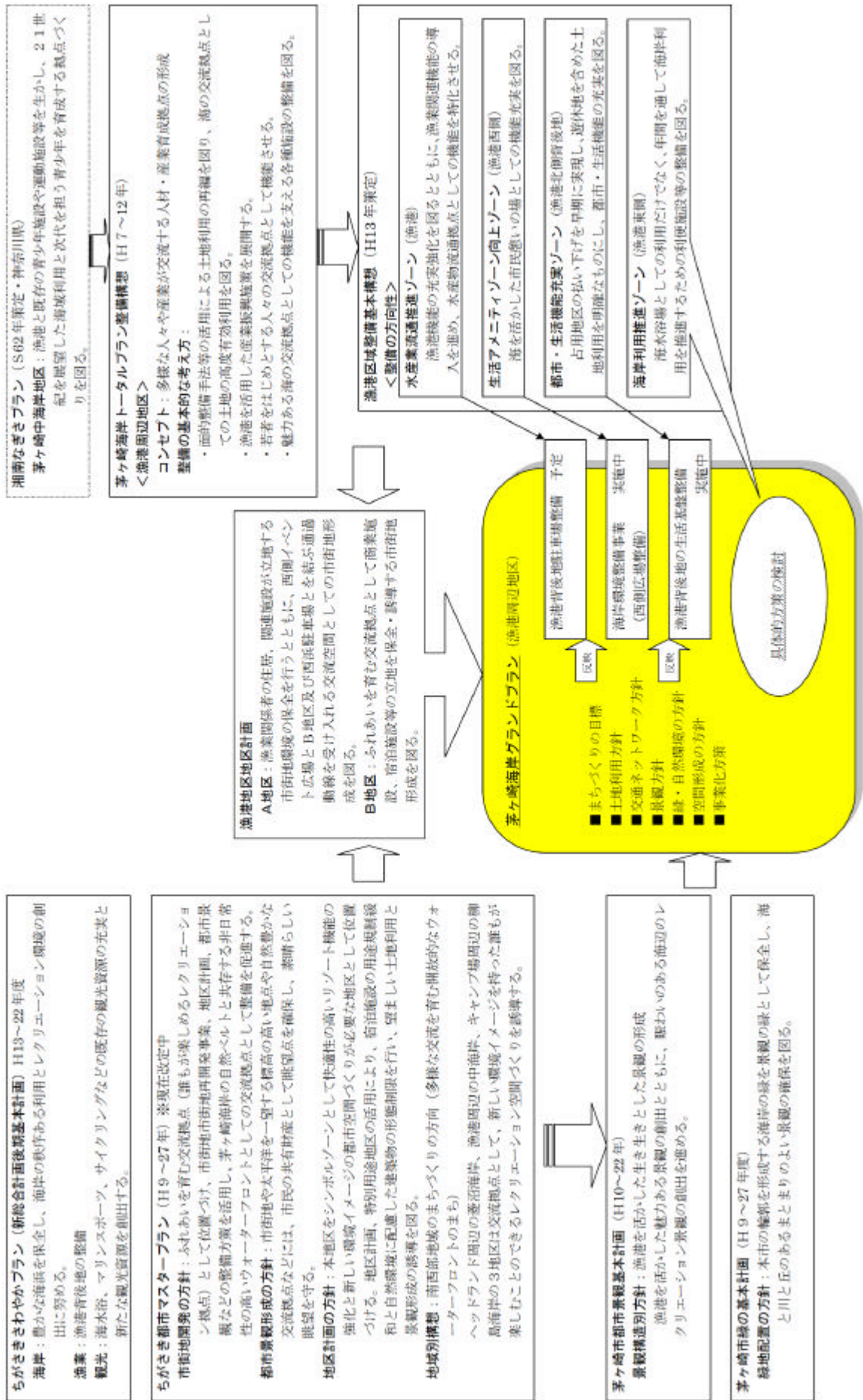
(8) 漁港区域整備基本構想〔平成 13 年度～〕

項目	茅ヶ崎漁港周辺の位置づけ、将来像、整備方針 など		
漁港区域の位置づけ	<p>湘南なぎさとしての位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・湘南なぎさの一構成要素として機能するよう配慮する必要がある。 <p>水産物流通拠点としての位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民への水産物供給の場として重要な役割を担っている。水産加工、鮮魚直販等による魚介類の流通拠点として位置づけられている。 <p>市民の憩いの場としての位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・背後住民が日常的に憩い・くつろぐことのできる施設の整備が必要である。 <p>観光レクリエーションの拠点としての位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光レクリエーションを支援する施設の整備が求められている。海域利用における海レク活動者と漁業者との調整が必要である。 		
土地利用の方針	<p>【基本方針】</p> <p>漁業の発展と市民生活のアメニティ向上とが調和した漁港づくり</p> <p>【今後のあり方】</p> <p>占用地域については、占有者からの払い下げの要請が強く、また、今後の茅ヶ崎漁港においても中心的な漁業形態となるであろう遊漁のための施設等も位置していることから、払い下げに伴う法規制および漁港管理者・海岸管理者としての考え方を整理し、漁港施設用地内の機能の明確化と有効利用を目指していく。</p> <p>その他の地域については、水産業の活性化を中心に土地利用を考える地域と、海水浴やサーフィンなどの海洋レジャーにも考慮する地域とを明確に分離し、それぞれの地域において目的にあった土地の有効利用を進めることにより、漁業と市民生活との調和・共存を図る必要がある。</p>		
土地利用ゾーニング	<p>ゾーン名</p>	<p>ゾーン整備の方向性</p>	<p>導入すべき施設</p>
	水産業流通推進ゾーン(漁港)	漁港機能の充実強化を図るとともに、漁業関連機能の導入を進め、水産物流通拠点としての機能を特化させる。	漁港基本施設/安全・管理施設/魚釣り施設/インフラ施設/魚市場/臨港道路/レストラン/研修施設/遊漁案内/トイレ/駐車場
	生活アメニティ向上ゾーン(漁港西側)	海を活かした市民憩いの場としての機能充実を図る。	緑地・広場/駐車場/遊歩道/インフラ施設/トイレ
	海岸利用推進ゾーン(漁港東側)	海水浴場としての利用だけでなく、年間を通して海岸利用を推進するための利便施設等の整備を図る。	プール/利便施設/トイレ/遊歩道/展望施設/インフラ施設/駐車場
	都市・生活機能充実ゾーン(漁港北側背後地)	占有地区の払い下げを早期に実現し、遊休地を含めた土地利用を明確なものにし、都市・生活機能の充実を図る。	インフラ施設

図 ゾーン別整備の方向性



漁港周辺地区における計画的な位置付け



2 - 2 . 法規制の状況

茅ヶ崎海岸グランドプランの検討対象区域及び近接地域の法規制の状況は次のとおりである。

2-2-1. 都市計画

(1) 区域区分

本検討対象区域は、全域が都市計画区域に指定されている。

サイクリング道路南側の海岸が市街化調整区域（市街化を抑制する区域）、サイクリング道路北側の民地等を含む区域が市街化区域（市街地整備を促進する区域）に区域区分されている。

市街化区域	既に市街地となっている区域や、今後、優先的かつ計画的に市街化を行う区域
市街化調整区域	農林水産業の振興のため市街化を抑制し、無秩序な開発を防止するための区域。農業、林業、漁業などを営む人が自己の居住のための住宅を建築する場合などいくつかの例外を除き、住宅を建設することはできない。

(2) 用途地域

市街化区域の用途地域は、第 1 種住居地域に指定されており、住宅のほか床面積 3,000 m²未満の店舗・事業所などが立地可能である。

本検討対象区域に隣接地する国道 134 号の北側沿道及びその後背地、中海岸寒川線沿道は、本検討対象区域と連続して第 1 種住居地域に指定されている。

さらに、この第 1 種住居地域の北側は第 1 種低層住居専用地域に隣接しており、低層の良好な居住環境を維持する区域に指定されている。

用途地域	地域のイメージ	建ぺい率	容積率
第 1 種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域。 小規模な店舗や事務所をかねた住宅や小中学校等が建てられる。	50%	100%
第 1 種住居地域	住居の環境を守るための地域。 3,000 m ² 以内の店舗、事務所、ホテル等が建てられるが、カラオケボックス、パチンコ、劇場・映画館等は建てられない。	60%	200%

(3) 都市施設

都市計画道路

本検討対象区域の北側地域界には国道 134 号が通っている。

海岸と茅ヶ崎市の市街地を結ぶ南北方向に都市計画道路中海岸寒川線（計画路線）が通っており、国道 134 号との交差点が本検討対象区域の北側に隣接している。

国道 134 号と都市計画道路県道中海岸寒川線（計画路線）の交差点付近の一部で、幅員が不足しているなどの区間がある。

都市計画公園

漁港を挟んで東西の両側海岸部は都市計画公園湘南海岸公園に指定されている。

種別	名称	規模等	告示年月日
都市計画道路	3・3・1 国道134号線	計画幅員：25m	平成4.6.2
	3・4・2 中海岸寒川線	計画幅員：20m	昭和61.12.19
都市計画公園	7・8・1 湘南海岸公園	面積(全体)：129.9ha	昭和46.9.7

(4) 地区計画

茅ヶ崎漁港地区は、平成 18 年 3 月に地区計画が定められている。地区計画の概要は次のとおりである。

茅ヶ崎都市計画地区計画の決定（茅ヶ崎市決定）	
名 称	茅ヶ崎漁港地区地区計画
位 置	茅ヶ崎市南湖四丁目、南湖六丁目及び中海岸四丁目
面 積	約 1.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は茅ヶ崎市の南西部にあり、JR 茅ヶ崎駅の約 1.6 km、国道 134 号の南側に位置しており、戦前より漁業に関する第 1 次産業を中心としたまちが形成されてきた地区である。また、本地区は茅ヶ崎市新総合計画後期基本計画（ちがさき・さわやかプラン）では、湘南の特性をいかした農漁業・観光の振興に向け、周辺環境に調和した土地利用を図るとともに、漁業、海洋レジャーとの競合を調整し、秩序ある海の利用につとめるものとしている。さらに、ちがさき都市マスタープランの地域別構想において、「多様な交流を育む開放的なウォーターフロントのまち」を基本方針とし、「ふれあいを育む交流拠点（誰もが親しめるレクリエーション拠点）」と位置づけられている。</p> <p>本計画では、上記及びその他上位計画に沿ったことを目標とする。</p> <p>(1) 地区内の計画的、効率的な土地利用と良好な環境を形成する。</p> <p>(2) 周辺地区の環境に配慮した調和のとれたまちなみを形成する。</p>
土地利用の方針	<p>次の、A 地区及び B 地区の 2 地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(1) A 地区 漁業関係者の住居、遊漁店、倉庫等が立地する市街地環境の保全を行うとともに、南側イベント広場と B 地区及び北側駐車場とを結ぶ通過動線を受け入れる交流空間としての市街地形成を図る。</p> <p>(2) B 地区 ふれあいを育む交流拠点として商業施設、宿泊施設等の立地を保全・誘導する市街地形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	ふれあいを育む交流拠点として必要な区画道路を整備する。
建築物等の整備の方針	<p>各地区の土地利用の方針に基づき、次のとおり必要な基準を設ける。</p> <p>A 地区については漁業関係施設等の立地環境保全の観点から建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度の基準等を設け、B 地区についてはふれあいを育む交流拠点の保全・誘導の観点から建築物等の用途の制限、また、高層化に伴う景観配慮の観点から空地を確保するため、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限の基準等を設ける。</p>
緑化の方針	本地区の東側及び西側に湘南海岸公園が存するという地域特性を考慮し、地区内に存する緑地の保全を図るとともに、敷地内の積極的な緑化に努め、緑のネットワーク化に配慮する。

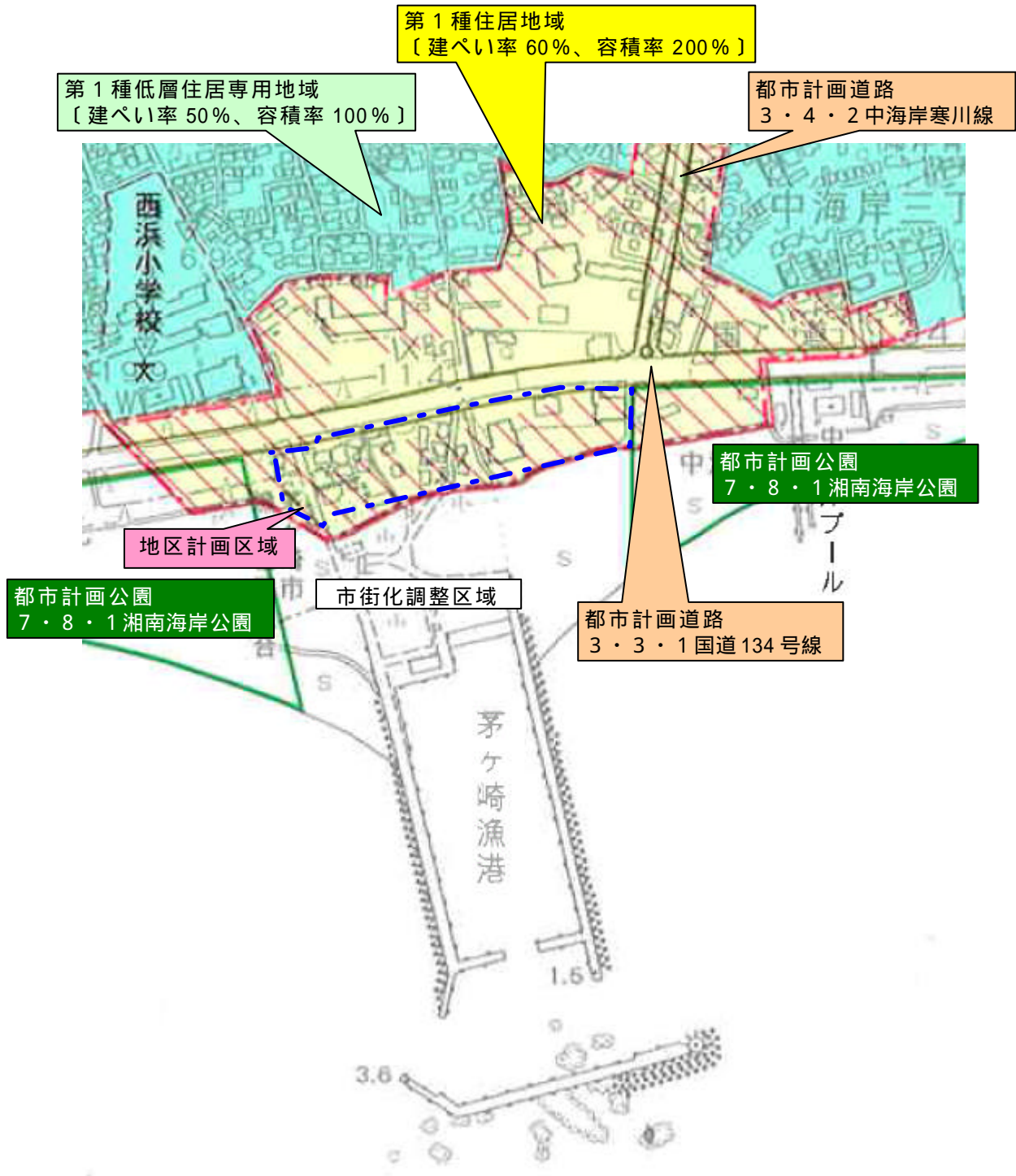
地区整備計画			
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号(幅員11.0m) 延長約75m	
		区画道路2号(幅員8.0m) 延長約65m	
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	約1.1ha	約0.7ha
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅(8以上の住戸を有する長屋を除く。)</p> <p>(2) 共同住宅(8以上の住戸を有するもの及び1戸の専用床面積が29平方メートル未満(浴室、便所及び台所(湯沸場その他調理の設備を有するものをいう。))を除く。)の住戸を有するものを除く。)</p> <p>(3) ホテル又は旅館(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(5) 事務所(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(6) 兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3第1項第5号に規定するものに限る。)</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(8) 自動車車庫</p> <p>(9) 倉庫(倉庫業を営む倉庫及びその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(3) 事務所(その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(4) 水泳場</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>

建築物に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡（共同住宅は40㎡/戸を確保すること。）	1,000㎡
	壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、国道134号に接する道路境界線（隅切部分を除く。）の側にあつては5m以上、それ以外の道路（隅切部分を除く。）にあつては1m以上、道路以外の土地に接する敷地境界線にあつては2m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途（ごみ置場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) ごみ置場で、軒の高さが3m以下であるもの</p>
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、12m以下でなければならない。	
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>茅ヶ崎における海岸景観は、市民共有の財産であり、茅ヶ崎市民の誇りである。したがって、現在及び将来にわたりその景観を享受できるよう、建築物等の形態、意匠は、地域価値を感じさせる豊かな表情をもち、魅力ある海岸景観を創出させるため、以下の制限を設ける。</p> <p>(1) 建築物等の形態、意匠は、海側及び陸側から望見される周辺景観に配慮し、砂防林との調和を保つこと。</p> <p>(2) 建築物等の形態は、後背地からの海岸の眺望を遮らないように配慮すること。</p> <p>(3) 建築物等の屋根、外壁等の素材は地域の気候、風土を考慮し、地域性を醸し出す素材の選定に配慮すること。</p> <p>(4) 建築物等の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境との調和に配慮すること。</p> <p>(5) 屋外広告物の形態、意匠は、地区全体の景観的調和に配慮すること。</p> <p>(6) 敷地内の緑化は、海浜地区の環境に配慮し、積極的な緑化に配慮すること。</p>	

建築物に関する事項	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの設置は、管理上必要最低限の範囲とし、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。ただし、防砂を目的とした、かき又はさくはこの限りでない。
-----------	--------------	--

区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」(別紙)

図 都市計画の状況



2-2-2. 海岸保全区域

国道 134 号南側の海岸部は、海岸保全区域に指定されている。海岸保全区域は、津波、高潮、海水または地盤の変動等の自然災害による被害から海岸を防護し、国土の保全を図るために必要と認められた「海岸法」に基づく指定を受けた一定地域をいう。海岸保全区域では土地の占用、工作物の設置等が制限されている。

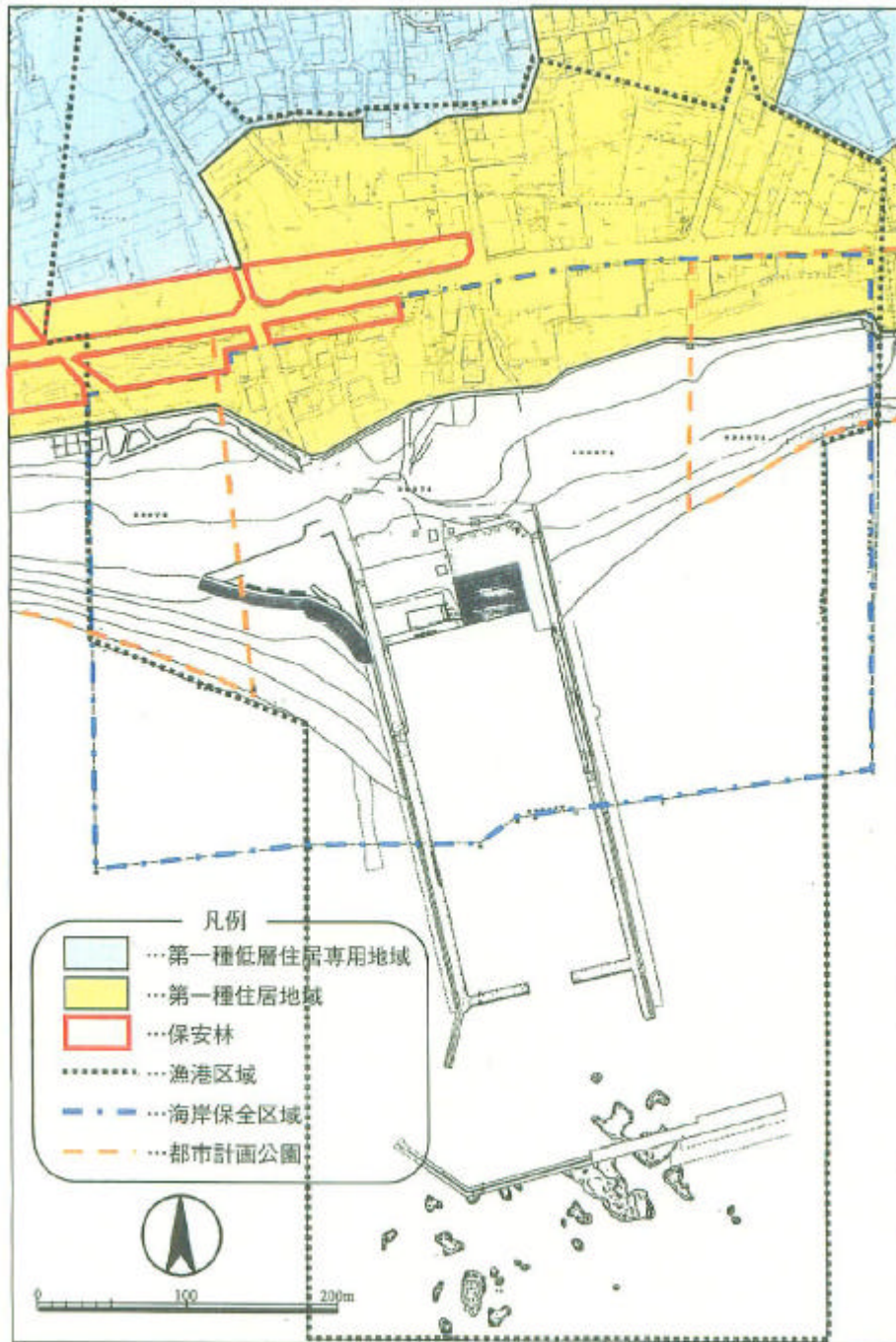
目的	津波、高潮、波浪、その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護し、国土の保全に資するため知事が指定した海岸の区域
区域指定等	区域の指定：昭和 36 年 6 月 16 日（神奈川県告示第 340 号） 海岸管理者：漁港区域と重複する区域は茅ヶ崎市長 その他の区域は県知事 陸地側は満潮時の水際線から、水面においては干潮時の水際線からそれぞれ 50m 以内を指定する
行為の制限	次の掲げる行為をしようとする者は、海岸管理者の許可を受けなければならない。 土石（砂を含む。）の採取 水面又は公共海岸の土地以外の土地（県有地、市有地、私有地、道路区域）における他の施設等の新設又は改築 土地の堀削、盛土、切土等 適用除外 載荷重が 1㎡につき 10 トン以内の施設又は工作物の新設又は改築 地表から深さ 1.5 m 以内の土地の堀削又は切土 載荷重が 1㎡につき 10 トン以内の盛土

2-2-3. 漁港区域

漁港の周辺は漁港区域に指定されている。

目的	漁港漁場整備の総合的かつ計画的な推進、漁港の適正な維持管理及び漁村の振興を行うため、市町村長が関係地方公共団体の意見を聴いて指定した区域
区域指定等	区域の指定：昭和 26 年 10 月 17 日 （農林省告示第 369 号） 漁港管理者：茅ヶ崎市長
行為の制限	区域内の公共空地において、工作物の建設又は改良、土砂の採取、土地の堀削又は盛土、土地の一部占用をしようとする者は漁港管理者の許可を受けなければならない。

図 検討対象区域の区域指定の状況



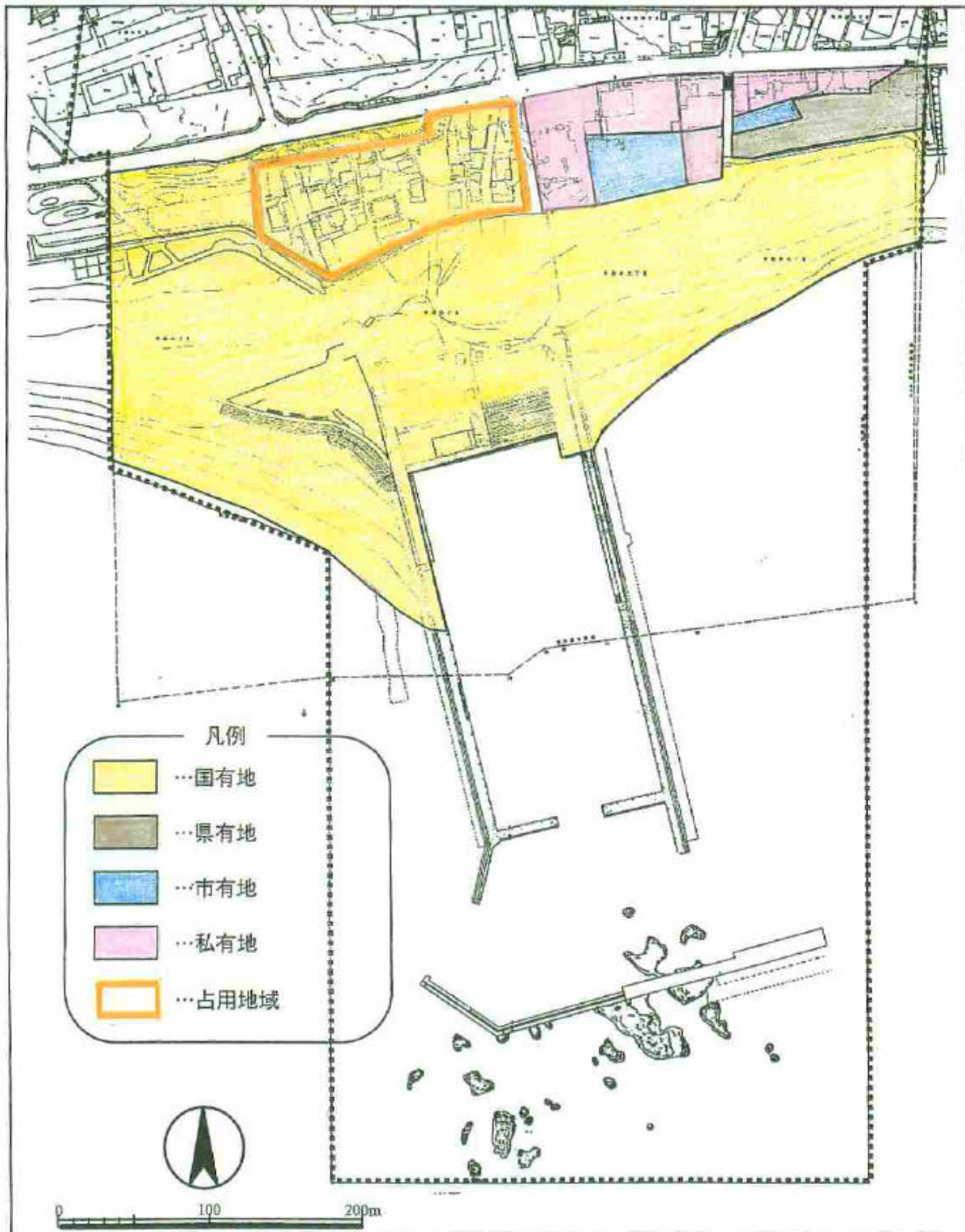
2-2-4. 土地所有

検討対象区域の土地所有の状況を見ると、大部分は国有地となっている。

旧フィッシュセンターより東側は、国道 134 号沿道側が私有地、浜辺に面した南側が市有地及び私有地となっている。

国有公共空地の占用地域については、当時の大蔵省より、その使用目的、立地条件等の現況からみて、用途廃止のうえ、引き続きの処理促進を図る必要があると指摘されている。

図 検討対象区域の土地所有の状況



2 - 3 . 施設整備の計画と状況

本検討対象区域における施設等の整備計画及びその進捗状況等は次のとおりである。

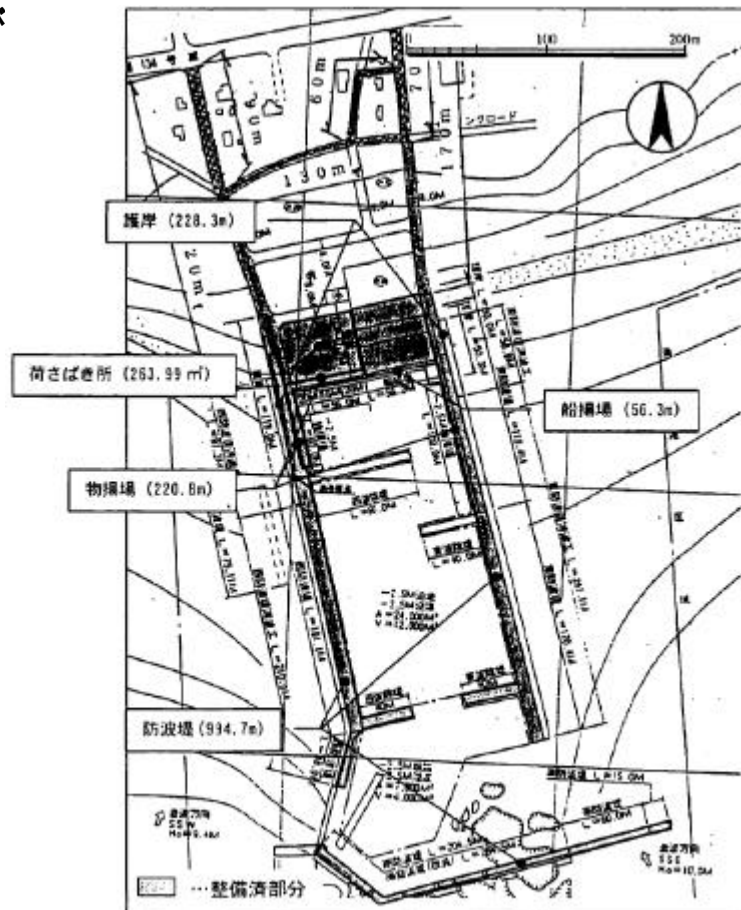
2-3-1. 漁港施設

茅ヶ崎漁港における漁港関連施設の整備は、第1次～第9次漁港整備計画により進められた。

現在漁港内には、荷さばき所が整備されており、また、物揚場、船揚場、東・西・南防波堤、東・西波除堤が整備されている状況にある。

区分	整備期間
南防波堤	昭和 26 ~ 平成 12 年度
西防波堤	昭和 30 ~ 平成 14 年度
東防波堤	昭和 47 ~ 平成 7 年度
西波除堤	昭和 61 年度
東波除堤	昭和 61 ~ 62 年度
物揚場	昭和 63 ~ 平成元年度
船揚場	昭和 63 ~ 平成元年度

図 茅ヶ崎漁港の整備計画及び現在の整備状況



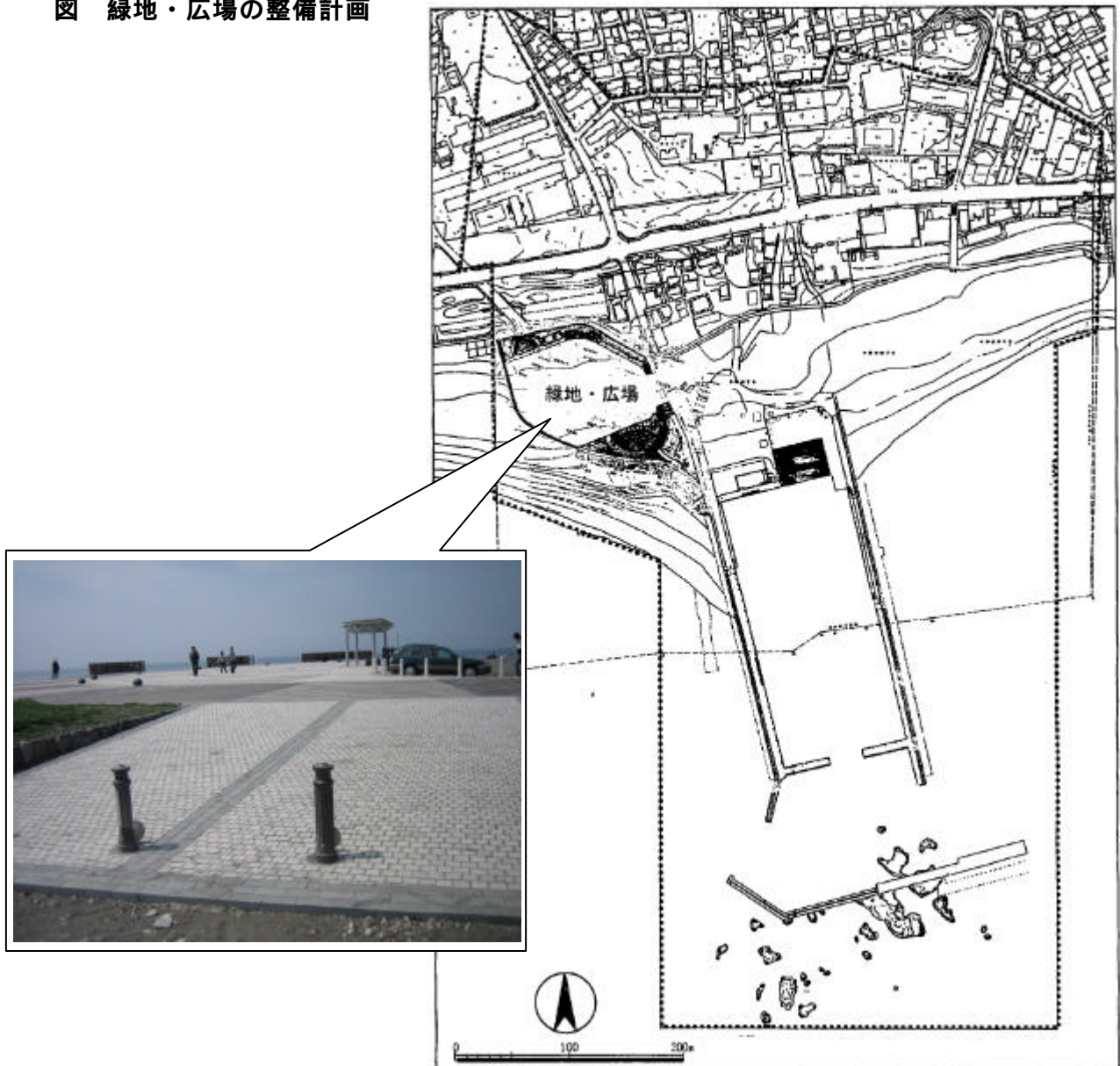
資料：茅ヶ崎市資料

2-3-2. 緑地・広場

現在漁港西側では、海岸環境整備事業により緑地・広場（お祭り広場）の整備が行われている。

区分	整備期間
護岸の整備	平成 5 ～ 7 年度
広場の整備	平成 8 ～ 14 年度

図 緑地・広場の整備計画



資料：茅ヶ崎市資料

2-3-3. その他の施設

その他の施設の整備計画・事業の概要及び進捗状況は次のとおりである。

項目	計画または事業名称	計画または事業の概要	進捗状況
サイクリング道路		サイクリング道路の拡幅整備	
駐車場		漁港への駐車場の整備	
下水道		国道134号（B、C地区）布設 市道2059号、2060号、2615号布設	B・C地区周辺は整備済み
国道拡幅	国道134号街路事業	国道134号の4車線化	平成13年4月事業開始 平成18年12月完成予定
区画道路		生活基盤整備及び国道134号からの交通の循環のため、4.2m～11.0mの区画道路整備	市道2059号、2060号、2615号は平成18年1月供用開始

《整備計画平面図》