

第3章 まちづくりの課題

第3章 まちづくりの課題

漁港周辺地区における現状とまちづくりの課題は、次のとおり整理される。

3 - 1 . 法規制の整序

現況	まちづくりの課題
<p>本検討対象区域には、「海岸保全区域」「漁港区域」及び「都市計画」による土地利用に関する法規制が重複指定されている。</p> <p>「海岸保全区域」は区域全体及び周辺の海岸部が指定されており、海岸の保全と自然災害等を防止する区域として位置づけられている。</p> <p>「漁港区域」は漁港を中心として区域全体が位置づけられており、漁業を振興するための施設や漁業従事者の居住施設等の立地が可能である。</p> <p>「都市計画」では国道 134 号南側～サイクリング道路間の区域では用途地域(第 1 種住居地域)に指定されており、市街化を計画的に促進するとして位置づけられている。</p>	<p>「海岸保全」「産業振興」「市街化促進」の 3 つの多様な土地利用の方向性を持つ法規制が重複指定されている国道 134 号南側～サイクリング道路間の区域の将来像を検討する必要がある。</p> <p>将来像に基づき、土地利用を規制・誘導していく方策(法的規制)のあり方を検討し、法規制の修正・変更等を関係機関に要望していく必要がある。</p>

3 - 2 . 建築物の高さ制限

現況	まちづくりの課題
<p>茅ヶ崎海岸地区地区計画では、A 地区において 12m の建築物の高さ制限が設定されており、低層系の土地利用の方向性が定められている。</p> <p>一方、B 地区には高さ制限が定められていない。B 地区においては、高さ 45m(14 階建て)の高層マンションの建設計画があり、現在、中断している状況にある。</p> <p>茅ヶ崎海岸からは富士山や箱根・丹沢の稜線等の「関東の富士見百景」にも選出される風光明媚な眺望を有しており、これを保全するため、高層マンションの建設計画に反対する市民の活動を発端に本グランドプランの策定に至った経緯がある。</p> <p>B 地区の土地利用の方針は、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が地区計画に設定されている。</p>	<p>区域の将来像、連続する茅ヶ崎海岸や周辺地域の土地利用の状況に配慮しつつ、B 地区をはじめとする区域全体における建築物の高さや建築物の空間ボリュームのあり方、良好な景観の視点場の確保等について検討する必要がある。</p> <p>特に、「富士山」「箱根・丹沢の稜線」「松林」「砂浜」「海水面」等の茅ヶ崎海岸の古くから守られてきた景観は次世代に継承していくことが責務であり、そのため、区域の特性に合った適正な建築物の高さ制限を地区計画等に定める必要がある。</p>

3 - 3 . 地区景観の創出

現況	まちづくりの課題
<p>本検討対象区域には、国道 134 号沿道や漁港後背地の漁業従事者等の住宅地などに建築物が分布しているが、建築物に対する統一したコンセプトやデザイン化がなされていない。最近、国道 134 号沿道には、サーフショップなど個店でデザインに工夫を凝らした店舗の立地が見られる。</p> <p>中海岸市営プールは老朽化が著しく、海岸浸食による被害も出ている。また、海の家についても、浸食対策や景観上の問題も指摘されている。</p>	<p>海岸の守るべき自然環境を考慮するとともに、ふれあいを育む交流拠点の位置づけにふさわしい景観形成のあり方を検討するとともに、統一コンセプト・デザイン化の方向性を定める必要がある。</p> <p>統一のコンセプトに基づき、建築物等の景観形成の基準を景観条例等に定め、適切に誘導していく必要がある。さらに、前記した建築物の高さ制限と併せて区域内の良好な地区の景観を創出していく必要がある。</p>

3 - 4 . 国有地払い下げへの対応

現況	まちづくりの課題
<p>漁港区域、海岸保全区域に指定されている区域内の国有地には、漁業従事者等の住宅、店舗・船宿、倉庫等が立地している。</p> <p>国有地を占用する土地利用形態に対処するため、平成 21 年から居住者に対して国有地が払い下げられることが決定している。</p> <p>払い下げられた土地が民間所有地になると、自由な土地取引による売買などによって、漁業振興等に限られていた土地利用目的を逸脱することなどが懸念される。</p>	<p>漁港の後背地について、法規制や漁港及び海岸管理者等の考え方を踏まえ、将来土地利用の方向性や漁業・観光振興との連携のあり方を検討する必要がある。</p> <p>国有地の払い下げに伴って、土地利用目的を逸脱することがないよう、土地用途の規制強化や第三者への転売の制限など、土地利用のルール化について検討する必要がある。</p>

3 - 5 . 交通問題の解決

現況	まちづくりの課題
<p>本検討対象区域への公共交通アクセスは十分とは言えない状況にある。しかし、近年、コミュニティバスが運行されたことにより、中心市街地からのアクセスは向上している。</p> <p>国道 134 号は 4 車線化の工事が行われており、幹線道路の渋滞解消が期待される。</p> <p>近隣には県営西浜駐車場などが分布しているが、夏期海水浴シーズン等には駐車場が不足する。</p> <p>漁港北側の砂浜は、漁業従事者等の海浜利用者の駐車場に使われている。</p> <p>海浜部には浜辺に平行してサイクリング道路が設置されている。以前には自転車のレンタルなどのサービスが行われていた。</p>	<p>公共交通のアクセス向上、適正位置・規模の駐車場の確保、環境に優しい自転車の利用促進・サイクリングネットワークの構築など、様々な交通問題に対して検討する必要がある。</p>

3 - 6 . まちづくりを持続する体制づくり

現況	まちづくりの課題
<p>近年、環境問題や自然の維持保全に関して、市民の意識は高揚している。</p> <p>行政のスリム化を図るとともに、官民協働のまちづくりを進めることから、市民やNPO、地域ボランティア等による自然保護活動や公園・緑地の維持管理が全国各地で行われつつある。また、トラスト制度等を活用した緑地確保も各地でみられている。</p> <p>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作業が行われている。</p>	<p>プランの策定に留まらず、今後のまちづくりを主体となって進めていく組織づくり、事業の管理運営及び評価する体制のあり方を検討する必要がある。</p> <p>そして、茅ヶ崎海岸グランドプランが目指す概ね 20 年後の将来像に向けてまちづくりを持続していく必要がある。</p>