

## **第4章 地区の目標・将来像に等に係る意見**

## 第4章 地区の目標・将来像等に係る意見

### 4-1 茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議における意見

茅ヶ崎海岸におけるまちづくりの理念や将来像、土地利用の方向性について推進会議において出された提案内容を整理する。

#### (1) まちづくりの基本理念・将来像に関する意見

茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議において検討された、まちづくりの理念や将来像の検討経過とその内容は以下のとおりである。

まちづくりの理念・将来像等の検討経緯

推進会議	経過内容
第2回 (4/5)	基本コンセプト・キーワードに関して5つのカテゴリーに加え4つの考え方と8つのテーマが提案された。
第3回 (5/6)	前回の基本コンセプトを受け、5つのまちづくりの目標が提案された。
第4回 (5/20)	茅ヶ崎海岸のまちづくりの理念と5つの将来像が提案された。
第5回 (6/10)	推進会議委員からまちづくりの理念や茅ヶ崎海岸の将来像が提案された。 (参考資料 参照)
第6回 (6/17)	茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の提案を受けて、事務局(案)として「まちづくりの目標」及び「まちづくりの将来像」を提案した。
第7回 (7/8)	第6回推進会議の議論を受け、「まちづくりの目標」「まちづくりの将来像」を検討した。

以下に、推進会議で提案されたまちづくりの理念や将来像に関する提案を時系列に整理する。なお、第7回茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議については第5章でとりまとめている。

#### 第2回推進会議における提案内容

基本コンセプト・キーワード

<市民生活主体・ローカル>

「ほのぼのとした、殺風景な茅ヶ崎海岸の創造」

「市民にとっての庭づくり」

「自分の住まいの延長にある海浜」

「もてなし、ふるまい、しつらえ」

<継承>

「次世代に残すものを作る」

「子どもにとって記憶に残る風景」

<自然環境保全・共生>

「自然に敬意を払い、優先し、自然のなかでどうしていくか」

「自然に手を加えるのは最低限に」

<アメニティ・拠点>

「浜に行くとき楽しいことがある」

「自然とのふれあいを育む交流拠点」

<ヒューマンスケール>

- 「ゆったりした時の流れ」
- 「ヒューマンスケール」
- 「人にやさしいデザイン」

<ECOSOPHIA エコソフィア>

<環境>を自然資源とし、<人の知恵=クリエイティブ>を知財とする。  
重要な四つの「り」

- ・モノの離：海岸という自然資源に人間（居住者）の文化を融合するヒューマン・ウェア
- ・人の哩：そこに住み、そこで花を咲かせる人をプロジェクトの中心に据える。
- ・天の理：時代と宇宙観の中で「CHIGASAKI」を座標いる思想
- ・地の利：太平洋側、関東地方のおだやかな「SOUTH」をイメージ

<サイト・ビーイング>

人々は、茅ヶ崎に来ることによって、心から<Being>の形を学び、自覚する。同時に迎え入れる市民もまた、高い自治の意識とホスピタリティ発揮のノウハウを学んでいく。

<CHIGASAKI INVITATION>

海を見る、海に見られる時空 泊まりと食、遊、健

<海と空のミュージアム>

空に望む富士の山 沖に見えるえぼし岩 浜で遊ぶ子どもたち  
海と緑のキャンパスに そそと佇む建物たちは 美しい眺めを創りだす  
夜空に消えた星の光 姿を消したハマゴウよ 蘇れと風に願う  
ゆったりのんびり時間は流れ 波の調べに癒される  
忘れかけてた 伝統 守りたい まちの文化  
次の世代に残せるもの 豊かな自然と 静かな浜辺  
この田舎っぽさが 茅ヶ崎らしさ

テーマ

<景観>

「市民の誇りとなる海辺の景観づくり」

<人にやさしい>

「海辺のユニバーサルデザイン化」

<交流>

「ウッドデッキであらゆる世代が交流」

<まちの特性アピール>

「茅ヶ崎の特性・魅力を発揮」「茅ヶ崎の文化の発信・創造」

<環境保全・保安>

「自然・生態系の保全活用」「海岸の保全・保安」

<共生>

「交通、緑化、ごみ等を含めた環境共生」

<活性化>

「茅ヶ崎ブランドを生み出す新産業の創出」「産業の振興」

<運営>

「市民が主体であるエリアマネジメント」「事業性との整合性」

**第3回推進会議における提案内容**

まちづくりの5つの目標

<市民の庭>

日常生活の延長上にある市民の共有財産としての意識の醸成、都市生活の中の憩いと安らぎの空間の形成

<自然・景観の継承>

海浜や緑の環境、及び海・稜線ライン・島・半島など中遠景の眺望など、自然と景観の維持と次世代への継承

<交流・共生>

人と自然とのふれあい・共生空間の形成、地域住民と広域からの来街者の交流の空間形成、イベント開催による交流の促進

<アメニティ>

楽しみのある非日常的空間や海浜の環境を活かしたｽﾎﾟｰﾂ/レクリエーション空間の提供、人に優しいデザインともてなしの空間の形成

< 産業の活性化 >

漁港・漁業による地場産業の振興、自然や眺望景を活かした観光と食・買い物・宿泊等による賑わい空間の創造

**第4回推進会議における提案内容**

まちづくりの理念

アートフルな市民の庭 - ほのぼのとした殺風景な茅ヶ崎海岸の創造

アートフルな市民の庭 - 人と自然がふれあう交流の場・茅ヶ崎海岸の創造

茅ヶ崎海岸の5つの将来像

< 市民の庭 >

市民の日常生活の延長線上にある市民の庭としての意識が醸成され、市民が主体となったほのぼのとした空間づくりがすすめられている

< 自然環境・景観の継承 >

海浜における自然・生態系が保全・修復されているとともに、市民の誇りとなる海浜景観が創造・保全され、次世代に継承されている

< ユニバーサルデザインと環境との共生 >

身障者を含めすべての人が美しい海浜とふれあえる環境負荷が少ないクリーンビーチが実現し、来浜者が充実した時を楽しんでいる

< 産業起しとアメニティ >

海に開かれた、人にやさしいデザインともてなしにより、来浜者が楽しみ元気が向上しているとともに、元気な産業活動が行われている

< 空と海のミュージアム >

広々とした海浜空間の中でローカルな茅ヶ崎の特性を活かしたアートフルな文化活動やイベント等が展開され、様々な交流が行われている

**第5回推進会議**

(各委員の提案については、第5回推進会議資料を参照)

**第6回推進会議**

まちづくりの理念

茅ヶ崎海岸の自然を取り戻し、その恵を引き出し、誰にも優しい安らぎの場として守り、育て、再生する。

まちづくりの5つの将来像

< 市民の庭 >

自然なたたずまいを尊重する意識を育み、市民が主体になって、市民の庭のように親しみやすく、ほのぼのとした海浜空間づくりを進める。

< 自然環境・景観の継承 >

砂浜や海岸植生の再生、美しい浜辺や遠景の眺望景観を維持し、次世代に継承する。

< ユニバーサルデザインと環境との共生 >

人にやさしいデザインと、環境に負荷のない海浜を創造していく。

< アメニティと活性化 >

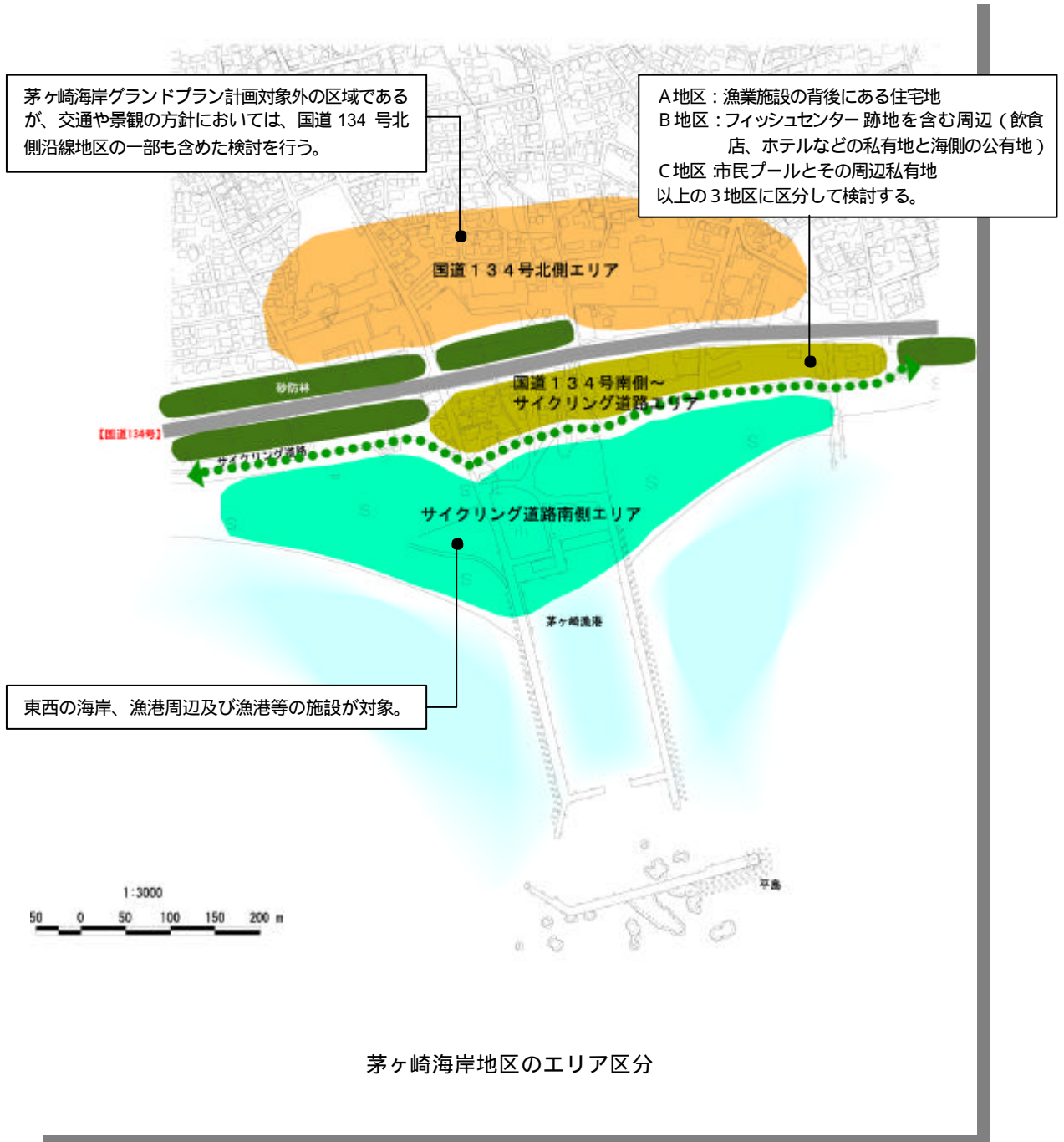
心地よいしつらえで、訪れる人々にも安らぎの空間を創造するとともに、魅力ある産業・観光資源の活性化を図る。

< 空と海のミュージアム >

広々とした浜辺空間を1つのミュージアムととらえ、地域文化の継承や人々の文化交流を育む。

## (2) 土地利用ゾーニング等に関する意見

意見の取りまとめにあたっては、茅ヶ崎海岸地区を大きく以下の3ゾーンに区分し、ゾーン毎に土地利用の方向性について協議した。



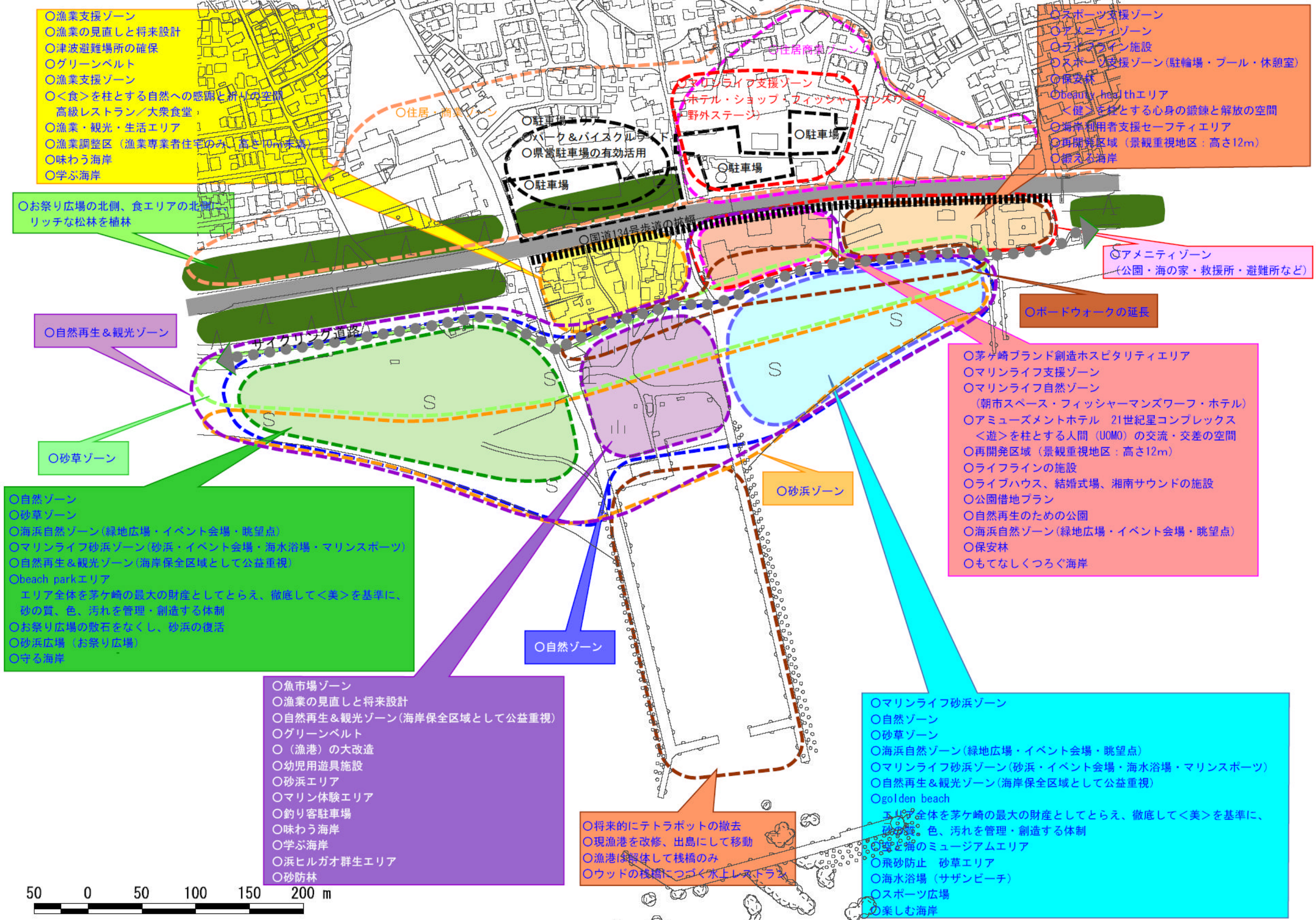
茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議 土地利用ゾーニングの提案のとりまとめ (2006.6.17)

ゾーン種別	各委員の提案(要旨:順不同)	土地利用ゾーニング(意見のまとめ)		今後の検討課題等
		土地利用の方向性	長期的に目指す土地利用	
<b>サイクリング道路の南側</b>				
海辺・砂浜	自然ゾーン 自然再生&観光ゾーン 砂の質、色、汚れを管理・創造する体制 お祭り広場の敷石をなくし、砂浜の復活 守る海岸	(1)自然環境の維持、保全 海浜の自然環境の保全 砂浜の復元	《茅ヶ崎の魅力創造するゾーン》 砂浜の維持、保全 景観の維持 海浜の魅力を活かした活用 市民による管理体制の確立	《共通認識》 人工的な施設、構造物は設置しない。 現在のお祭り広場の撤去を要望していく。  【検討課題】 砂浜の維持・保全の方向の検討
	海浜自然ゾーン(緑地広場・イベント会場・眺望点) マリンスポーツゾーン(砂浜・イベント会場・海水浴場・マリンスポーツ) 自然再生&観光ゾーン エリア全体を茅ヶ崎の最大の財産としてとらえ、徹底して<美>を基準 砂浜広場(お祭り広場) 空と海のミュージアムエリア 海水浴場(サザンビーチ) スポーツ広場 ボードウォークの延長 楽しむ海岸	(2)海浜の活用 市民や海浜来訪者の憩い、レクリエーションの場として活用 ・祭り、イベント会場 ・海水浴場 ・マリンスポーツ など 海、浜、遠景の眺望景観の維持と活用 現在のお祭り広場の敷石の撤去を要望		
	砂草ゾーン 海岸保全区域として公益重視 飛砂の防止	(3)防災機能の強化 サイクリング道路沿い等への植栽帯または防砂林の設置		
漁港周辺	魚市場ゾーン (漁港)の大改造 マリン体験エリア 釣り客駐車場 学ぶ海岸 味わう海岸	(1)産業としての漁業または観光としての漁業振興 漁港、魚市場の維持 釣り客、観光客等に向けた機能の充実	《漁業の将来像の検討》	《共通認識》 長期的には漁業振興の方針及び漁港の有無によって土地利用が異なるゾーンである。  【検討課題】 漁業の将来については、今後、漁業関係者などを含めて検討を行う必要がある。
	漁業の見直しと将来設計 自然再生&観光ゾーン グリーンベルト 海岸保全区域として公益重視 砂浜エリア 浜ヒルガオ群生エリア 砂防林 幼児用遊具施設	(2)漁業の見直し 砂浜の保全、復元を図るため、漁港及び関連施設の撤去		
	将来的にテトラポットの撤去	(1)漁業の見直し 漁業の将来像の検討		
漁港等施設	現漁港を改修、出島にして移動 漁港は解体して棧橋のみ ウツの棧橋につづく水上レストラン	(2)漁港の改修 漁港施設の棧橋(ウッド化)		
<b>国道134の南側～サイクリング道路</b>				
A地区	漁業支援ゾーン 漁業・観光・生活エリア 漁業調整区(漁業専業者住宅のみ、高さ10m未満) 区画道路の整備 国道134号歩道の拡幅 学ぶ海岸	(1)居住環境の維持 現居住環境の維持 転売禁止のルール化 低層住宅地の維持 緑地の確保	《漁業の将来像の検討》	《共通認識》 土地は国から払い下げられることを前提条件に検討する。 当面は、現居住者のための住宅地として位置づけ、居住環境の維持に向けた土地利用のルールづくりを提唱する。  【検討課題】 漁業の将来と同様、今後、漁業関係者などを含めて検討を行う必要がある。
	漁業支援ゾーン <食>を柱とする自然への感謝と祈りの空間 高級レストラン/大衆食堂 漁業・観光・生活エリア 味わう海岸	(2)観光・飲食機能の充実 レストラン、食堂等の充実		
	漁業の見直しと将来設計 津波避難場所の確保 グリーンベルト・保安林	(3)グリーンベルト・保安林	《自然への復元、防災機能の強化》	

：同一地区内で、対立関係にある意見

ゾーン種別	各委員の提案（要旨：順不同）	土地利用ゾーニング（意見のまとめ）		今後の検討課題等
		土地利用の方向性	長期的に目指す土地利用	
B地区	茅ヶ崎ブランド創造ホスピタリティエリア マリンライフ支援ゾーン マリンライフ自然ゾーン(朝市スペース・フィッシャーマンズワーフ・ホテル) アミューズメントホテル 21世紀星コンプレックス <遊>を柱とする人間(UOMO)の交流・交差の空間 再開発区域(景観重視地区：高さ12m) ライフラインの施設 もてなしつるぐ海岸 自然再生&観光ゾーン 国道134号歩道の拡幅 ライブハウス、結婚式場、湘南サウンドの施設	(1)商業・観光等施設の空間 可能な限り低層の建築 景観づくりに配慮した施設	《商業・観光等施設の空間の維持》  《自然の再生》 将来的には、施設は国道134号北側に移転し、自然を再生	【検討課題】 地権者に対して、建物等の建築を禁止するのは無理があるので、次の事項を要望する。 ・可能な限り低層の建築物 ・周辺の景観・眺望を阻害しない建築物 当面、地権者への具体的な要望事項(用途、建物高さとボリューム、建物の景観イメージ等)をとりまとめる。 公園・オープンスペース化に向けた具体的な手法の検討と地権者の意向を確認する。 ・借地方式 ・買い取り方式 ・都市計画等による整備事業 など 将来的な土地利用の方向性を検討する必要がある。 ・商業・観光等施設の空間を維持していくのか？ ・国道134号南側を自然を残す空間とするのか？
	公園借地プラン 自然再生&観光ゾーン 自然再生のための公園 海浜自然ゾーン(緑地広場・イベント会場・眺望点) アメニティゾーン(公園・海の家・救援所・避難所) 保安林 もてなしつるぐ海岸	(2)公園・緑地・レクリエーション系の空間 公園・緑地・広場等の整備 施設は仮設施設	《公園・緑地・レクリエーション系の空間の維持》	
		(3)自然海浜・自然再生	《自然海浜・自然再生》	
C地区	国道134号歩道の拡幅 アメニティゾーン(公園・海の家・救援所・避難所) スポーツ支援ゾーン アメニティゾーン スポーツ支援ゾーン(駐輪場・プール・休憩室) beauty health エリア <健>を柱とする心身の鍛錬と解放の空間 海岸利用者支援セーフティエリア 再開発区域(景観重視地区：高さ12m) 国道134号歩道の拡幅 鍛える海岸 保安林	(1)マリンスポーツ・レクリエーション系の空間		【検討課題】 これまでほとんど検討が行われていない地区である。土地利用の方向性をとりまとめる必要がある。
		(2)公園・救護所		
		(3)保安林	防災機能の強化	
国道134の北側				
	住居・商業ゾーン 住居商業ゾーン マリンライフ支援ゾーン(ホテル・ショップ・フィッシャーマンズワーフ・野外ステージ) 駐車場エリア パーク&バイスクールライド 県営駐車場の有効活用	(1)駐車場の確保 来訪者のための駐車場の整備	国道134号沿い等への商業ゾーンの形成 ホテル・レストラン等のB地区施設の代替地	【検討課題】 検討対象区域を設定する必要があるかどうか？ 事業化には長期的な時間を要することなど、B地区と一体的に事業を行う選択肢は低い。

土地利用ゾーニングの提案のとりまとめ



- 漁業支援ゾーン
- 漁業の見直しと将来設計
- 津波避難場所の確保
- グリーンベルト
- 漁業支援ゾーン
- <食>を柱とする自然への感謝と新しい空間  
高級レストラン/大衆食堂
- 漁業・観光・生活エリア
- 漁業調整区(漁業専業者住宅のみ(高さ10m未満))
- 味わう海岸
- 学ぶ海岸

- スポーツ支援ゾーン
- アメニティゾーン
- ライフライン施設
- スポーツ支援ゾーン(駐輪場・プール・休憩室)
- 保安林
- beauty healthエリア
- <健>を柱とする心身の鍛錬と解放の空間
- 海洋利用者支援セーフティエリア
- 再開発区域(景観重視地区:高さ12m)
- 癒える海岸

○お祭り広場の北側、食エリアの北側  
リッチな松林を植林

○アメニティゾーン  
(公園・海の家・救援所・避難所など)

○ボードウォークの延長

○自然再生&観光ゾーン

○砂草ゾーン

- 茅ヶ崎ブランド創造ホスピタリティエリア
- マリンライフ支援ゾーン
- マリンライフ自然ゾーン  
(朝市スペース・フィッシャーマンズワーフ・ホテル)
- アミューズメントホテル 21世紀星コンプレックス  
<遊>を柱とする人間(UOMO)の交流・交差の空間
- 再開発区域(景観重視地区:高さ12m)
- ライフラインの施設
- ライブハウス、結婚式場、湘南サウンドの施設
- 公園借地プラン
- 自然再生のための公園
- 海浜自然ゾーン(緑地広場・イベント会場・眺望点)
- 保安林
- もてなしつろぐ海岸

- 自然ゾーン
- 砂草ゾーン
- 海浜自然ゾーン(緑地広場・イベント会場・眺望点)
- マリンライフ砂浜ゾーン(砂浜・イベント会場・海水浴場・マリンスポーツ)
- 自然再生&観光ゾーン(海岸保全区域として公益重視)
- beach parkエリア  
エリア全体を茅ヶ崎の最大の財産としてとらえ、徹底して<美>を基準に、砂の質、色、汚れを管理・創造する体制
- お祭り広場の敷石をなくし、砂浜の復活
- 砂浜広場(お祭り広場)
- 守る海岸

○自然ゾーン

○砂浜ゾーン

- 魚市場ゾーン
- 漁業の見直しと将来設計
- 自然再生&観光ゾーン(海岸保全区域として公益重視)
- グリーンベルト
- (漁港)の大改造
- 幼児用遊具施設
- 砂浜エリア
- マリン体験エリア
- 釣り客駐車場
- 味わう海岸
- 学ぶ海岸
- 浜ヒルガオ群生エリア
- 砂防林

- 将来的にテトラポットの撤去
- 現漁港を改修、出島にして移動
- 漁港は解体して棧橋のみ
- ウツの棧橋につづく水上レストラン

- マリンライフ砂浜ゾーン
- 自然ゾーン
- 砂草ゾーン
- 海浜自然ゾーン(緑地広場・イベント会場・眺望点)
- マリンライフ砂浜ゾーン(砂浜・イベント会場・海水浴場・マリンスポーツ)
- 自然再生&観光ゾーン(海岸保全区域として公益重視)
- golden beach  
エリア全体を茅ヶ崎の最大の財産としてとらえ、徹底して<美>を基準に、砂の質、色、汚れを管理・創造する体制
- 茅と海のミュージアムエリア
- 飛砂防止 砂草エリア
- 海水浴場(サザンビーチ)
- スポーツ広場
- 楽しむ海岸



■: 同一地区内で、対立関係にある意見



#### 4 - 2 まちづくり協議会における意見

まちづくり協議会は、「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」の検討した当該地区における土地利用方針等について、広く市民の意見、提案をもらう場として開催している。

これまで、2回のまちづくり協議会を開催しており、茅ヶ崎海岸の基本理念や将来像、土地利用方針等に対し多くの意見をいただいている。

以下に、まちづくり協議会における意見を整理する。

##### まちづくり協議会の開催経過

開催日	場所	検討内容
平成 18 年 5 月 27 日 (土)	茅ヶ崎市役所 本庁舎 7 階大会議室	・茅ヶ崎海岸グランドプランの概要説明 ・推進会議の経過報告 ・グランドプランの基本コンセプト案の説明 ・グループ協議 「漁港周辺地区のあり方、将来像について」
平成 18 年 6 月 24 日 (日)	茅ヶ崎市 海岸青少年会館	・まちづくりの理念、将来像、土地利用ゾーニングの説明 ・グループ協議 「まちづくりの理念、将来像、土地利用ゾーニングについて」



\* 第 2 回まちづくり協議会の様子

第1回茅ヶ崎海岸グランドプラン まちづくり協議会 意見のまとめ (2006.5.27 日開催分)

テーブル	現況・問題点	地区の目標・将来イメージ	プランの位置づけ、進め方等	感想・その他
A	<p>漁港周辺は公共の場所であり、個人の住宅があるのはどうか。都市計画が中途半端である。 ○夏は車で出られないので駐車場がほしい。(A地区)</p>	<p>○施設があっても無くても年間を通じて様々な人々が来られるところになりたい。 《発展指向》 従来型ではない産業の発展を望む。 茅ヶ崎を売り込める野外ステージなど、賑わいを創りたい。 子供が遊べるウッドデッキの整備。 軽食がとれるフードコートの整備。 《保全指向》 ○不便を楽しむ。(手を加えない) ○現状を維持する。何も無い浜、自然のままがいい。 ○ひらかれた空間、ふらっと来なくなる海のイメージ。 ○ハマボウフウが咲く浜辺のイメージ。 ○きれいな海岸線を保全する。</p>		<p>海に開ける視界は、誰をも受けとめてくれる。あの場所は大切である。 海を見たい。海の景観が大事。 ○これからは本物志向。地物の魚が取れないのであれば消費魚市場はいらない。</p>
B	<p>全国的に開発が進んでいるが茅ヶ崎は違う。 10年先に海岸が無くなると聞いている。砂浜を守るのは県レベルで、A・B地区の問題ではない。 えぼし岩が好き。自然の威力が凄く浸食については、国県が実施すべき。国県のやる気を起こさせるのは市民である。 幸いに乱開発がなかったが、ひなびて綺麗でない。昔のままの砂浜は市民が楽しめる。今は自然のまま残しておく。 海の家が貧弱。</p>	<p>生まれた時から海を見ている。自然に逆らわず、砂浜を戻す。 変な工作物を作るのは後世によくない。 市が土地を買収すれば問題ない。巨大マンションは市民の将来にとって問題。 古い写真を見ると昔は何もなかった。更地にしてほしい。防風林・防砂林、既に建っているものを念頭にプランをつくる。 自然のまま残す。 土地利用ゾーニング案は概ね妥当である。 プールは移転する。 今の漁港は市民のためのものではない。突堤を市民へ開放してほしい。</p>	<p>県のなぎさプランを進める。 B地区が話題の中心であるが、サザンビーチをメインにプランづくりを進める。 地権者が株主になり、再開発するとよい。</p>	<p>海岸から遠いところに住んでいるが、散歩するとほっとする。</p>
C	<p>相模川、漁港、突堤が海岸を破壊している。浜を生き返らせることからはじめ、海岸を活用すべき。 A地区は払い下げによって、自由に転売が可能となる。用途を考える必要がある。転売しないことの義務づけが必要。 海岸保全区域と第1種住居地域が重複した異例な地区であり、払い下げと漁港地区が矛盾している。市街化調整区域になるべき。 国道134号北側などの店舗は、長く続いていないのが現実。</p>	<p>何も無いのが一番いい。それがダメなら限りなく低層建物(3階以下)とする。 全天候型で海・えぼし岩・富士山を望めるグランドビューのいやしの空間。 今の海岸を維持していくべき。自然を生かしたシンプルな海岸。 B地区の地下に駐車場を作り、地表面を自然・緑地的な利用をする。 旧フィッシュセンターの高さを限度とする。 地区は相模湾の中心に位置し、中心にふさわしい景観を形成する。 地区本来の魅力を取り戻す。 海岸全体を県立公園にしてほしい。 国道134号南側は自然に、北側を整備して活性化を図る。 観光の拠点、市民が来たりう場所である。景観を守りつつ景観・商業の拠点を形成し、さらに市内を回遊する拠点を形成する。 江ノ島～箱根の中間点であり、国道134号を走る人のものでもある。商業的なものも楽しめる所であり、食事などができる場所があってもよい。 全体プランの先駆けとして、フィッシュセンター跡地にパイロットショップとして利用する。恒久的な店舗は国道134号の北側に开店させる。</p>	<p>B地区だけでなく、地区全体で景観保全を考えるべき。 茅ヶ崎海岸の全体を含んだ位置づけが必要。 海岸保全法による許可基準、景観法をプランづくりに考慮していくべき。 漁業振興を方針に掲げられるかどうか、漁業・漁港の将来性を検討すべき。 “アートフルな庭”“殺風景な海岸”はイメージしづらい。</p>	<p>既に浜の景観は失われつつある。国道134号南北側の土地利用の議論ではない。</p>
D	<p>防災面から、国道134号南側に建物があるのがおかしい。 海岸に何も無いのが特徴。</p>	<p>《フィッシュセンター跡地の利用》 富士と海の景観にマッチした建物。 低層だけでは壁になる。 茅ヶ崎のイメージを台無しにするものはだめ。 通年、海が楽しめる施設。 国道134号のレベルより下になる部分も活用する。 ドライブイン的な施設はやめる。 以下、具体的な施設の提案 ・FMスタジオ/ハワイのローカルレストラン/ライブハウス/湘南サウンドミュージアム/レクリエーション拠点/ビーチスポーツの拠点/サザンファンの支援施設・巡礼地・拠点 《海岸》 浜をしっかりと残すべき。海岸は海岸らしく残すべき。 バリアフリーな海岸づくり 《漁港》 漁港がない方が、景観的にも美浜面でもよい。 漁港は自然でない。有効ではないのでいらない。 漁港は棧橋化する。 観光漁業であれば、ここには漁港がある必要がない。 遊覧船を運行する。</p>	<p>デニース・松涛荘を含めて事業化を考える。 市役所駐車場隣の土地と交換する。 まちづくり協議会が調整役となる。 B地区地権者と建設的に議論すべき。 マンション予定地に市民が何をほしいのかはっきりさせるべき。 海岸全体をしっかりと考えるべき。 市として、漁業をどのように考えていくのか。 観光か産業か。</p>	

テーブル	現況・問題点	地区の目標・将来イメージ	プランの位置づけ、進め方等	感想・その他
E	<p>漁港が整備されてから潮流が変化し、砂が削りとられた。浸食された砂を取り戻したい。 茅ヶ崎海岸は、“海を眺める人”“散歩・ジョギング”“サーフィン”“サイクリング”“釣り”など日常的に利用されている。 A地区は払い下げ後に転売される可能性がある。規制が必要。</p>	<p>建築物は景観上、好ましくない。 天然の渚、丹沢・箱根の見える風景を保全する。 建築の規制により、現状より悪くしてほしくない。 昔のままの海岸を望む。 海を楽しむためのシェルターがほしい。 動物とのふれあいの場となるような、動物公園、ドックランを整備する。 虫食い状態での開発はよくない。 フィッシュセンター程度の建物は仕方がない。</p>	<p>私有地に対して議論できるのか、疑問である。 プランがかなり進んでいると感じる。今さら何かを言う必要があるのか。 カタカナ語はやめて、日本語で表現してほしい。 市民の声を受けて、行政は法的な効果強制力を持ってやってほしい。 市としてどうしたいのか、不明である。</p>	<p>市民の暖かさを感じている。 自分の庭との思いがある。観光バスに来てほしくない。 亀が歩いている風景があった。 東京から一番近い田舎まちのイメージ。 国道134号というより「遊歩道」のイメージ。 砂浜が熱いイメージ。 反対は難しいと思う。</p>
意見の まとめ	<p>海岸の浸食問題 A地区払い下げ後の問題（転売） 土地利用（海岸保全区域、用途地域等）</p>	<p><b>【自然・景観保全】</b> 何もない海岸 自然のまま 自然を生かしたシンプルな海岸 天然の渚、丹沢・箱根の見える風景を保全 相模湾の中心にふさわしい景観の形成</p> <p><b>【拠点形成型】</b> 従来型でない産業の発展を目指す 景観を守りつつ景観・商業の拠点の形成と市内を回遊する拠点の形成</p> <p><b>【ある程度を開発を許容する中での建築物への制限】</b> 低層建築物（3F以下） 旧フィッシュセンターの高さ程度</p> <p><b>【建物イメージ】</b> 富士と海の景観にマッチした建物 通年海が楽しめる施設 全天候型で海やえぼし岩、富士山を望めるグランドビュー（癒しの空間）、 食事などができる（レストラン）</p> <p><b>【施設・海岸の整備等】</b> ウッドデッキの整備 フードコート バリアフリーな海岸 動物のふれあいの場となる動物公園、ドッグラン 茅ヶ崎を売り込める野外ステージ レクリエーションやビーチスポーツの拠点となる施設</p> <p><b>【漁港について】</b> 漁港は無い方がよい 観光漁業であれば漁港がある必要はない 遊覧船の運航</p>	<p>茅ヶ崎海岸全体を含んだ位置付けが必要。 漁業をどう考えて行くのか。</p>	

**【A地区】**  
**《ゾーンイメージ》**  
 転売しないことの義務づけ、規制  
**《具体施設の提案》**  
 夏期等の駐車場の確保

**【C地区】**  
**《ゾーンイメージ》**  
**《具体施設の提案》**  
 プールの移転

**【B地区】**  
**《ゾーンイメージ》**  
 何も無い  
 低層(3階以下)の建物  
 旧フィッシュセンターの高さに制限  
 景観・商業の拠点  
 市内を回遊する拠点  
 商業的に楽しめる場所  
 富士と海の景観にマッチした建物  
 海が通年楽しめる施設、レクリエーション拠点  
 ビーチスポーツの拠点  
**《具体施設の提案》**  
 軽食がとれるフードコート、食事ができる場所、ハワイのローカルレストラン  
 地下に駐車場、地表面を自然・緑地  
 パイロットショップ  
 FMスタジオ  
 ライブハウス  
 湘南サウンドミュージアム  
 サザンファンの支援施設・巡礼地

**【海浜】**  
**《ゾーンイメージ》**  
 何も無い浜  
 自然のまま、自然を生かした海岸  
 海岸らしく残す  
 バリアフリーな海岸  
 海岸全体を県立自然公園  
 砂浜の復元  
**《具体施設の提案》**  
 ハマボウフウが咲く浜辺

**【漁港周辺】**  
**《ゾーンイメージ》**  
 漁業・漁港の将来像の検討  
 漁港はいらぬ  
**《具体施設の提案》**  
 突堤の市民への開放  
 棧橋化  
 遊覧船の運行

**【全体】**  
**《具体施設の提案》**  
 茅ヶ崎を売り込める野外ステージ  
 子供が遊べるウッドデッキ  
 全天候型の景観が楽しめる施設  
 海を楽しむためのシェルター  
 動物公園、ドックラン



	理念に関する意見	将来像に関する意見	ゾーニング・土地利用の方向性に関する意見	その他意見・問題点や課題等
A 班	<p>景観が守られることを望んでいる。 海岸が狭くなった。自然を大切にしてもらいたい。 海を残す、海岸を残すことは良いこと。 海岸は海岸らしく。</p>		<p>公園が一番海岸を汚す。砂浜が良い。 友人を呼んだ時、宿泊できる施設があると良い。 国道 134 号南側に、漁業関係者のみが利用できる駐車場が欲しい。 港岸はあったほうが良い。漁港北側の整備を進める。 A 地区の転売は怖い。今後方向性を決めていきたい。 これから漁港を作るのであれば議論は分かるが、今ある漁港をどうかすると言うのはどういうことか。 安らぎ・癒しの空間。富士山の稜線を隠さないくらいの建物が良い。 高い建物は反対。旧フィッシュセンター位なら良い。 風の強い時に効果のあるシェルター。 中海岸のプールを今後どうするのか。</p>	<p>専業漁業は厳しい環境にある。 魚は捕れるけど値段が安い。釣り客を乗せれば釣れても釣れなくても儲かる。 魚の値段が日当に合わない。 「さかなの市」は儲けなしでやっている。 地引網は減っている。稚魚が大きくなならない。魚屋が市場を相手にしない。 お祭り広場の掃除を月一回している。(費用がかかる。) 海岸のゴミなどは組合が片付けている。 海岸西側の広場は相談なしに作られた。 B 地区の建物が 14F から 3F になったのはよい。</p>
B 班	<p>「再生」「修復」とは各論であり、総論としての「自然景観を保持していく」中に再生や修復がある。 相模湾全体の中での茅ヶ崎海岸を考えていく必要がある。(「全体最適」の中の「個の最適」) 海岸全体との整合。湘南としての位置付けを考慮する。 県のガイドラインとの整合を図るべき。</p>	<p>「市民の庭」という言葉は具体性に欠ける。 当該地区は公共性のある市民の広場。(公共性を重視する。) d) 「アメニティと活性化」の文言修正。 「資源を活用し、心地よいしつらえで、訪れる人も安らぎ、楽しめる魅力(ある空間)を創造する」 買い物や食事等の商業性も必要。</p>	<p>A、B、C 地区が全体でどうあるべきかを考える必要がある。(南の玄関になる要素をもっている。) A 地区については、土地の払い下げ後の転売が出来ないようにする等の土地利用について制限(ルール)を設けるべき。</p>	<p>大京の立場。検討にかかる期限について了解しているのか。のりくりとやっているとペナルティになる可能性もある。</p>
C 班	<p>海岸に戻す長期ビジョンを示すべき。</p>	<p>「市民の庭」とするならば民有地は必要ない。 B 地区は商業ができる(成り立つ)場所ではないと思う。</p>	<p>海岸に人工的な工作物は必要ない。 景観法上の海岸景観地区にする。 国道 134 号南側は本来の海岸に戻し、建物を建てるべきではない。(防潮堤の外側) 国道 134 号北側を区域(グランドプラン)に入れるべき。 海岸には車を入れない。デニーズの場所に駐車場を整備し、国道 134 号の地下で海岸とつなぐ。 市有地を駐車場にすべきではない。 都市計画の現状が間違っている。国道 134 号南側に建物を建てる方がおかしい。 A～C 地区全体で土地利用の方向性を定めるべき。(B 地区だけの議論が進んでいる。) A 地区については土地の転売ができないようにする。 B 地区には建物はいらない。 B 地区については、地上を公園、地下を駐車場にする。 B 地区に建設される建物の高さは抑えるべき。 B 地区の建物を 3F にしてしまっただけでは、国道 134 号から海岸が見えなくなる。圧迫感もある。 海に行って楽しめるような砂浜。 公園は誘客力もある。 市が出せる資金と民間の資金で B 地区を購入する。 高さより空間を創るべき。 水揚げ高等を助案し、漁港関連施設は必要か。 お祭り広場はいらない。 マリンライフ砂浜ゾーンの魅力アップ(景観の整備)</p>	<p>公共投資にもっと敏感になってもよい。 夏季だけを考えているのは事業性が無いのでもう少し分析する必要がある。 宿泊施設を提案しているのなら、周辺店舗の一日平均の来客数、客単価を調べる必要がある。(裏づけに基づいた提案をすべき) B 地区地権者会議の概要書をもっと詳しくする。 1 階部分をオープンにするなど、建物の工夫が必要である。 本グランドプランは A 地区の払い下げを受けることから始まっている。払い下げを慎重に行い、対策を講じる必要がある。 段階的に自然に戻していく方向を推進会議で検討すべき。</p>

### 4 - 3 B地区事業推進チームにおける意見

B地区推進会議（タスクフォース）は、国道134号南側に位置する私有地の一つ（下図、赤枠）であり、地権者としては茅ヶ崎市、民間業者4者から構成されている。

当該地区では、茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の掲げる茅ヶ崎海岸地区のまちづくりの理念や将来像、土地利用方針等の調整を図りつつ、地権者（民間事業者）が当該地区での事業化等について調整・検討を行っている。



現在、茅ヶ崎フィッシュセンター部分は更地となっている。

#### B地区の所有関係

土地所有区分	公有地	私有地	合計
面積（㎡）	1,428.00	5,776.49	7,204.49

B地区推進会議は、これまで3回開催されており、茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議からは、会長、副会長の3名が出席し、推進会議で検討された理念や土地利用の方向性、推進会議委員の意見等を報告している。

また、B地区推進会議の結果は、地権者の意向としてグランドプラン推進会議において適宜報告されている。

以下に、これまでの協議の中から茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の掲げた、基本理念や土地利用方針に対する地権者の意見を整理する。

始めに、本地区を公園や緑地等の自然空間を確保するための方法として、当該地の「買い取り」あるいは「借り上げ」について地権者の意向（可能性）を確認した。

#### 海岸保全区域地区として施設をつくらず買い取りか借地として自然に戻す考え方

当該地の土地の買い取りあるいは借り上げについては、全地権者ともこれに応じることは出来ない。

不確実性の高い（資金調達の方法、手段、買取の時期等が明確になっていない）段階における売却については応じられない。

次に、茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議における理念、将来像、土地利用方針について確認した。

### グランドプラン推進会議の提示した、まちづくりの理念と5つの将来像について

地権者全員が、グランドプラン推進会議の提示した基本理念・将来像で合意した。

茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議における理念・将来像

まちづくりの理念  
自然環境再生・景観の修復  
ふれ合う・安らぐ・楽しむ  
地域文化の伝承  
まちづくりの5つの将来像  
市民の庭  
自然・景観の継承  
ユニバーサルデザインと環境の共生  
アメニティと活性化  
空と海のミュージアム

(詳細については、本報告書 51、52 ページ参照)

### B地区の土地利用の方向性について

「商業・観光投資施設の充実」が地権者の総意。

公園や緑地では、投下資本の回収は無理である。

複数の地権者からは、「低層階の方が、茅ヶ崎海岸の理念、将来像のみならず企業理念に対応するとともに、本地区の付加価値を高め、維持することになるのではないか。」との発言があった。

茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議の提示した B地区の土地利用の方向性

商業・観光等施設の充実  
公園・緑地・レクリエーション系の空間  
自然海浜・自然再生

\* 推進会議において最終的な合意が得られていなかったため、上記の3案を提示した

(詳細については、本報告書 55 ページ参照)