

第6章 土地利用ゾーニング

第6章 土地利用ゾーニング

6 - 1 . 土地利用の基本的な考え方

茅ヶ崎海岸グランドプランにおける将来土地利用は、概ね 20 年後の長期的な将来像を描くものであり、将来像実現のための段階的な土地利用の方針を示す。

国道 134 号から南側の区域は、茅ヶ崎海岸グランドプランが目標とする長期的な将来において、自然環境と景観形成に配慮した海岸としての自然空間の確保を目指すものとする。

上記の長期的な将来を見据え、建物等の建築が可能な土地利用については、できる限り建築物等のボリュームを抑え、敷地内のオープンスペースの確保及び緑化を促進する。

土地利用ゾーニングの基本的な方針は次のとおりとする。

サイクリング道路の南側、砂浜を中心とするゾーンは、自然環境を保全していくこととし、必要以上に手をかけない土地利用を図る。

国道 134 号南側沿道からサイクリング道路に至るゾーンは、建物等の建築が可能なゾーンであるが、建築物等のボリュームを抑制するとともに、将来的にオープンスペースの確保や緑地化を目指す段階的な土地利用を図る。

茅ヶ崎海岸グランドプランでは、上記の土地利用を誘導していく土地利用のルールづくりを実現方策として定めるとともに、まちづくりの推進によって一定の空間や緑地が確保できた段階において、都市計画等の法的規制の見直しを検討していくものとする。

6 - 2 . 土地利用方針

6-2-1. 海浜地区

サイクリング道路南側の海浜地区は、自然環境の保全と砂浜・海辺の環境を活かしたレクリエーション、イベント空間としての活用、漁業に必要な施設の設置などを図っていく。

(1) 自然海浜ゾーン

茅ヶ崎漁港より西側のゾーンの土地利用方針は次のとおりである。

海浜の自然環境の保全
砂浜の復元

(2) マリンライフ砂浜ゾーン

茅ヶ崎漁港を含む、東側の砂浜ゾーンの土地利用方針は次のとおりである。

海浜の自然環境の保全
憩い、レクリエーションの場として活用
漁業に最小限必要な施設の設置

6-2-2. A～C地区

現況において市街化区域（第1種住居地域）に位置する国道134号沿道南側からサイクリング道路に至るA～C地区は、建物等の建築が可能なゾーンであり、段階的な土地利用の方針を示す。

（1）A地区

《現状と課題》

平成21年から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、占用敷地についても調整がついている。）

払い下げに対応して、土地利用が著しく阻害されないよう、転売抑制等の土地利用のルール化を推進会議で提唱している。

現段階では地権者の意見は何っていない。本素案をA地区の地権者に示し、地権者の意見を踏まえた上で、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・飲食機能の適切な誘導
- ・緑化の促進

（2）B地区

《現状と課題》

茅ヶ崎市を含め、各地権者とも所有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は、公園・緑地としてではなく、商業・観光等の施設が建築できる土地利用の位置づけを望んでいる。

推進会議では、建物を建築す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土地利用を提案した。

事業化の検討にあたっては、まず、地権者による共同事業（一部の地権者による共同化を含む）を検討することとした。

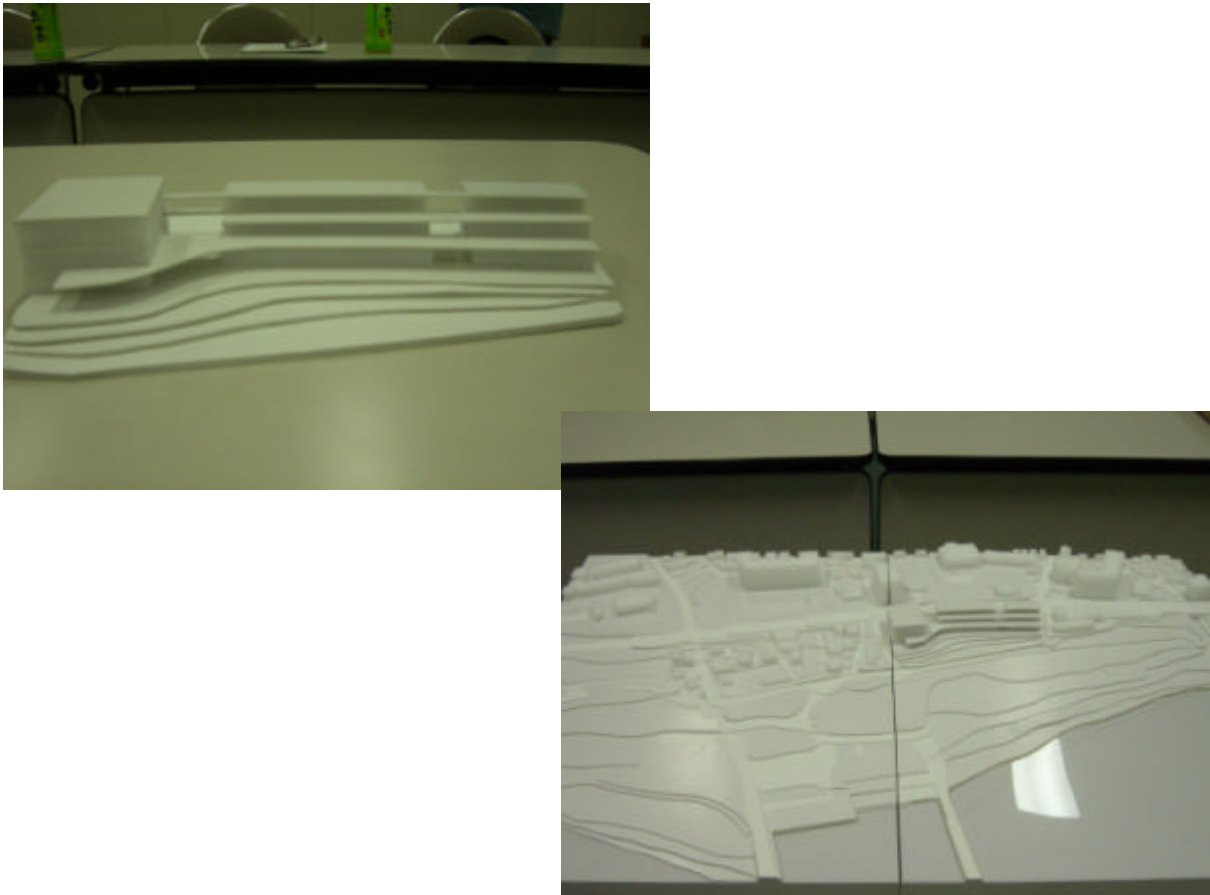
共同事業が困難な場合は、本グランドプランの方針にあわせた土地利用等について一定のルール化を行い、協調による事業推進を検討することとする。

《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・商業関連機能の適切な誘導
- ・楽しくやすらぎのある交流空間の整備
- ・地域文化の振興

図 B地区の共同建築物とした場合のイメージ模型（推進会議の提案）



（3）C地区

《現状と課題》

現段階では地権者の意見は伺っていない。本素案をC地区の地権者に示し、地権者の意見を踏まえた上で、土地利用方針を決定する。

《C地区の土地利用方針案》

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

図 茅ヶ崎海岸グランドプラン 土地利用ゾーニング

