

茅ヶ崎海岸グランドプランの 土地利用方針等（中間素案）

茅ヶ崎漁港周辺地区の土地利用について、本年4月より都市計画やまちづくりの各分野で専門的に活躍する市民により組織された「茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議」や広く市民が参加する「まちづくり協議会」、地権者が連携しながら計画づくりを進めています。

このたび、土地利用方針等の案がまとまりましたのでお知らせします。

この案について、市民の皆様からのご意見を募集します。

皆様からの意見を参考にして、方針等を決定します。

ご意見は、この冊子の最終ページの様式をご利用いただくか、または任意の様式にて、直接持参または郵便等、FAXにてお寄せください。メールによる応募もできます。

ご意見の応募先 茅ヶ崎市役所企画調整課（本庁舎4階）

〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎1-1-1

FAX 0467-87-8118

メール kikaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

ご意見の応募期間 平成18年9月1日（金）～19日（火）

お問い合わせ 茅ヶ崎市企画部企画調整課

電話 0467-82-1111（内線2461～2463）

目 次

1 . 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景と位置付け	1
(1) 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景	1
(2) 茅ヶ崎海岸グランドプランの位置づけ	4
(3) 検討体制	5
(4) 検討の範囲と計画の目標時期	6
(5) 検討内容	7
(6) 検討の流れ	8
2 . 漁港周辺地区における問題点と課題	9
(1) 法規制の整序	9
(2) 防災・海岸浸食	9
(3) 建築物の高さ制限	10
(4) 地区景観の創出	10
(5) 国有地払い下げへの対応	11
(6) 交通問題の課題	11
(7) まちづくりを持続する体制づくり	12
3 . まちづくりの理念と将来像	13
(1) まちづくりの理念	13
(2) まちづくりの5つの将来像	14
4 . 茅ヶ崎海岸の土地利用ゾーニング	16
(1) 土地利用の基本的な考え方	16
(2) 土地利用ゾーン区分	17
(3) 土地利用方針	18

1. 茅ヶ崎海岸グランドプラン検討の背景と位置付け

(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、江戸時代より地引き網を主とした漁村として集落が発生したもので、漁業関係者による網干場や魚の加工のための建物が設置され、これらの施設が寝泊まりの仕事場から住宅として発展してきた。

また、大正14年に海水浴場が開設し、昭和10年には湘南遊歩道が整備され、海水浴場客等観光的にも賑わう地区となり、さらに、昭和38年に、魚市場関係者を中心に、魚市場と直結した土産品の販売や飲食店としてフィッシュセンターが開店し、本地区は、漁業と一体となった茅ヶ崎市の代表的な観光資源となった。

本地区は、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、海岸保全区域内に住宅、店舗、ホテル等が立地している状況にある。

平成14年から、この地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等実現を図るべき特別の目的を明確に設定するため特別用途地区として指定するよう検討を重ねてきた。本地区が新総合計画後期基本計画やちがさき都市マスタープランにおいて観光資源としての活用やふれあいを育む交流拠点に位置づけられ、多くの観光客を誘致し、交流を高める地域としての土地利用方針が示されており、漁業振興や観光・レクリエーション施設の集積が高まるよう用途地域を補完し、土地利用の規制と緩和を可能とするためである。しかし、地元との協議では、共同住宅や教育施設、老人ホーム、漁業・観光振興以外の事務所などの設置を規制することについては理解を得られたものの、床面積の緩和により大規模な施設が立地すること、娯楽施設が設置されるなどの点での理解を得ることができず、平成17年10月に特別用途地区指定を断念した経過がある。

《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、高層建築物に対し地区計画の早期施行を求めるために平成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。

高層マンションの建設計画にあたり、茅ヶ崎市景観まちづくり条例に定める一定規模以上の建築物の新築に係る届出が平成17年12月26日であったため、市長は平成18年1月19日に茅ヶ崎市景観まちづくり審議会に諮問した。審議会では、建設予定地が本市の良好な景観の形成に重要な地区であり、予定されている建築物の高さが、この地域の景観に与える影響が甚大であるとの認識があり、高さの検証を行った。

平成18年1月25日に建設予定地の隣接地において、予定されている建築物と同程度の高さにバルーンを予定建築物の四隅に対応させて4基掲揚した。その結果、建設予定地の景観を検討する場合の重要な要素として「富士山」「箱根・丹沢の稜線」「松林」「砂浜」「海水面」を抽出した。また湘南海岸から富士山を主対象とした眺望景観の考察において、本建設予定地もその対象場として眺望景観を構成する要素のひとつと確認された。

これらを踏まえマンション建設計画を検証すると建物の高さは前記重要景観要素を著しく阻害し、富士山を主対象とする眺望景観における各景観要素の関連性も損なうと予測され、また建設予定地一体が多数の市民が行き憩いの場であることから、高さのみでなく建物のボリュームについても問題があると推察された。

審議会は平成18年2月9日、市長に対し予定される建築物の高さについて是正する勧告を行うこと等の答申を行った。

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。

また、現在、市が行った海岸法8条による許可に対し、市民から行政不服審査法に基づく異議申し立てが行われている。

《国有地の払い下げ》

昭和59年、当時の大蔵省関東財務局による公共財産実施監査が行われ、昭和61年には、当時の大蔵省理財局長より「住宅、工場等の建物敷地として占使用されている等で、その使用目的・立地条件等の現況からみて、用途廃止のうえ引継ぎの処理促進を図る必要がある」と通知された。

平成5年に神奈川県及び水産庁は大蔵省に対して「漁港修築事業との整合性を図りながら、土地利用の検討を進めていきたい」とし、平成7～8年には、市として「漁港修築事業及び海岸環境整備事業、国道134号の拡幅の事業の整合性を図りながら土地利用の検討を進めていきたい」とした。水産庁及び神奈川県からは、公共性としての機能が失われつつあり、用途廃止して、個々の占有者に払い下げて行きたいとの方針が示された。

平成12年に、A地区の占有者25軒を対象に「占有に対する考え方」等のアンケート調査を行った結果、占有が不許可となった場合の対応については24軒が「何とかこの家（店舗）を使い続けられるよう国と交渉したい」とあった（1件は無回答）。払い下げに対する意向については、19軒が「条件が整えられれば、払い下げを受けたい」とし、12軒が「今すぐにでも払い下げを受けたい」とした（4軒はその他、1軒は無回答）。

平成13年に、市の方針として国有地の占有地区について払い下げにより解決することとなり、現在、平成21年からの払い下げに向けた調整が進められている。

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、国、茅ヶ崎市及び地権者間との協議により、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、土地の転売等により、当該地区が無秩序な土地利用とならないように地区計画を指定している。

なお、平成21年からの払い下げを目処に、平成19～20年度に上下水道工事を、20～21年度で道路整備工事を行う予定になっている。

《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（以下、「グランドプラン」という。）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

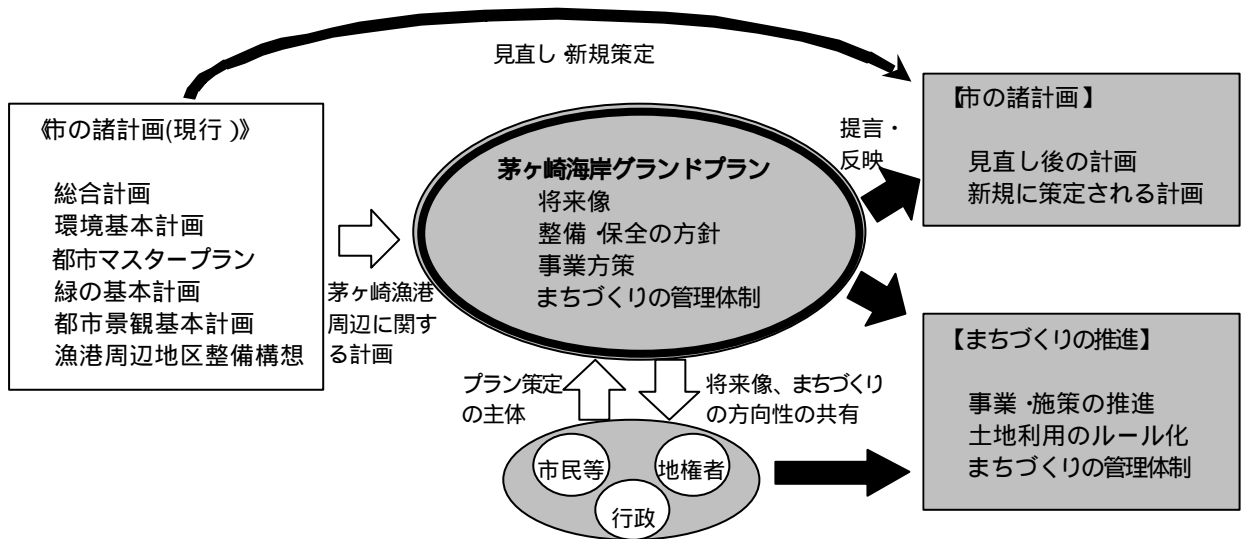
題解決に向けた検討を行うとともに、地区の望ましい将来像を定め、これを実現していくための事業方策や推進体制を明らかにするものである。

(2) 茅ヶ崎海岸グランドプランの位置づけ

グランドプランは、市民により組織された推進会議が主体となり、まちづくり協議会や地権者と連携しながら策定していくものである。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、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

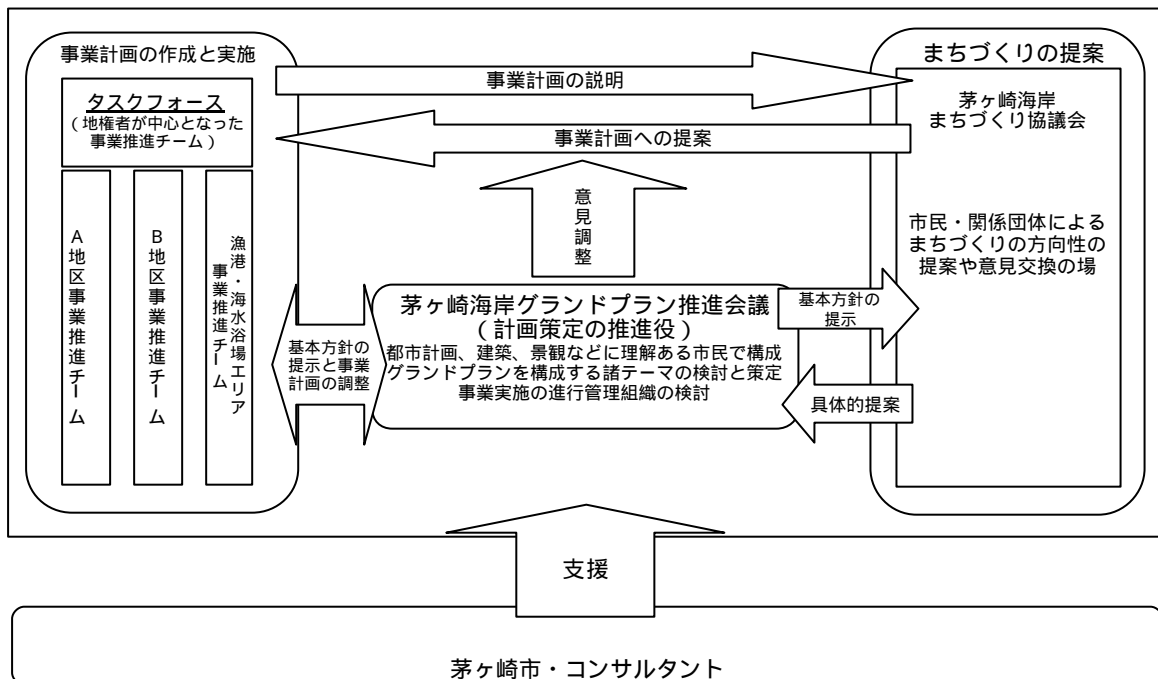


(3) 検討体制

グランドプランの検討は、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



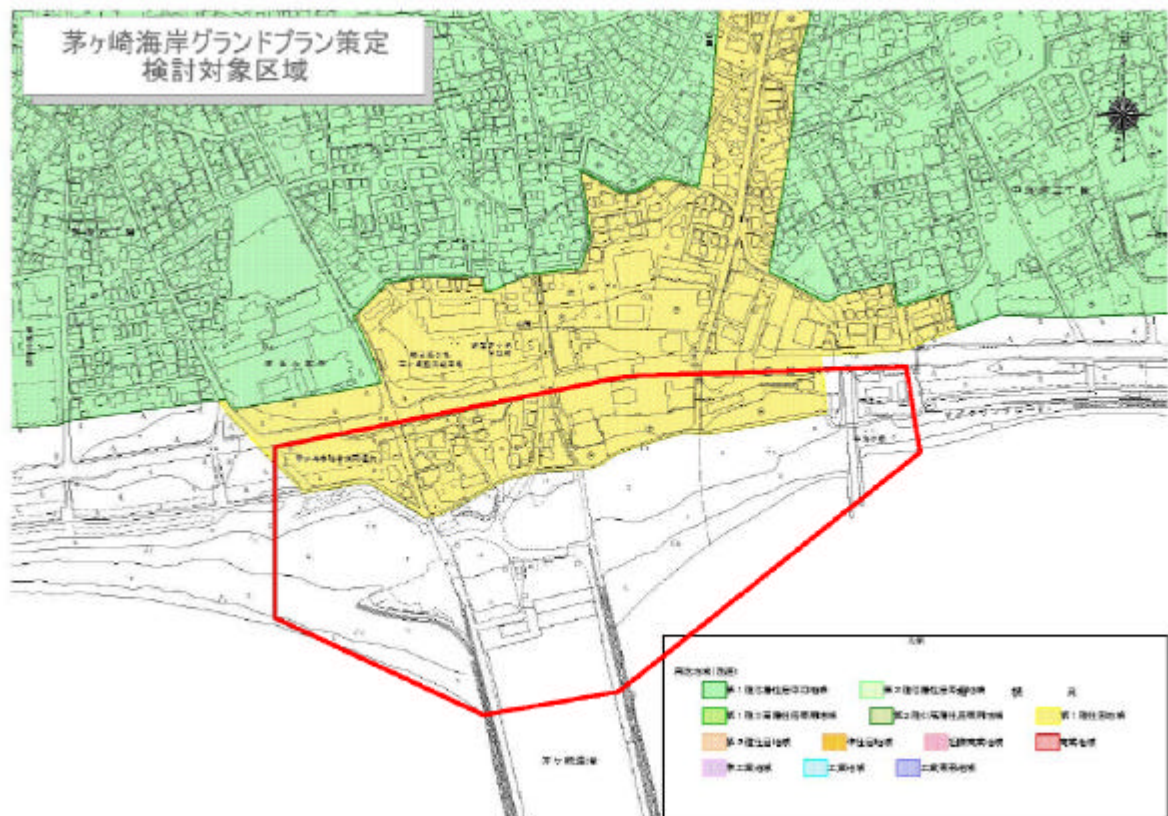
(4) 検討の範囲と計画の目標時期

検討の範囲

グランドプランの検討対象範囲は、茅ヶ崎市中海岸三丁目、中海岸四丁目、南湖四丁目、南湖六丁目のうち、下図に示す国道134号の南側約11.5haとする。

ただし、交通や景観の方針においては、必要に応じて国道134号北側沿道の一部含めるものとする。

図 茅ヶ崎海岸グランドプランの検討対象区域



計画の目標時期

グランドプランは、概ね20年後の将来像を示し、将来像を実現するための段階的な方策を示すものである。

(5) 検討内容

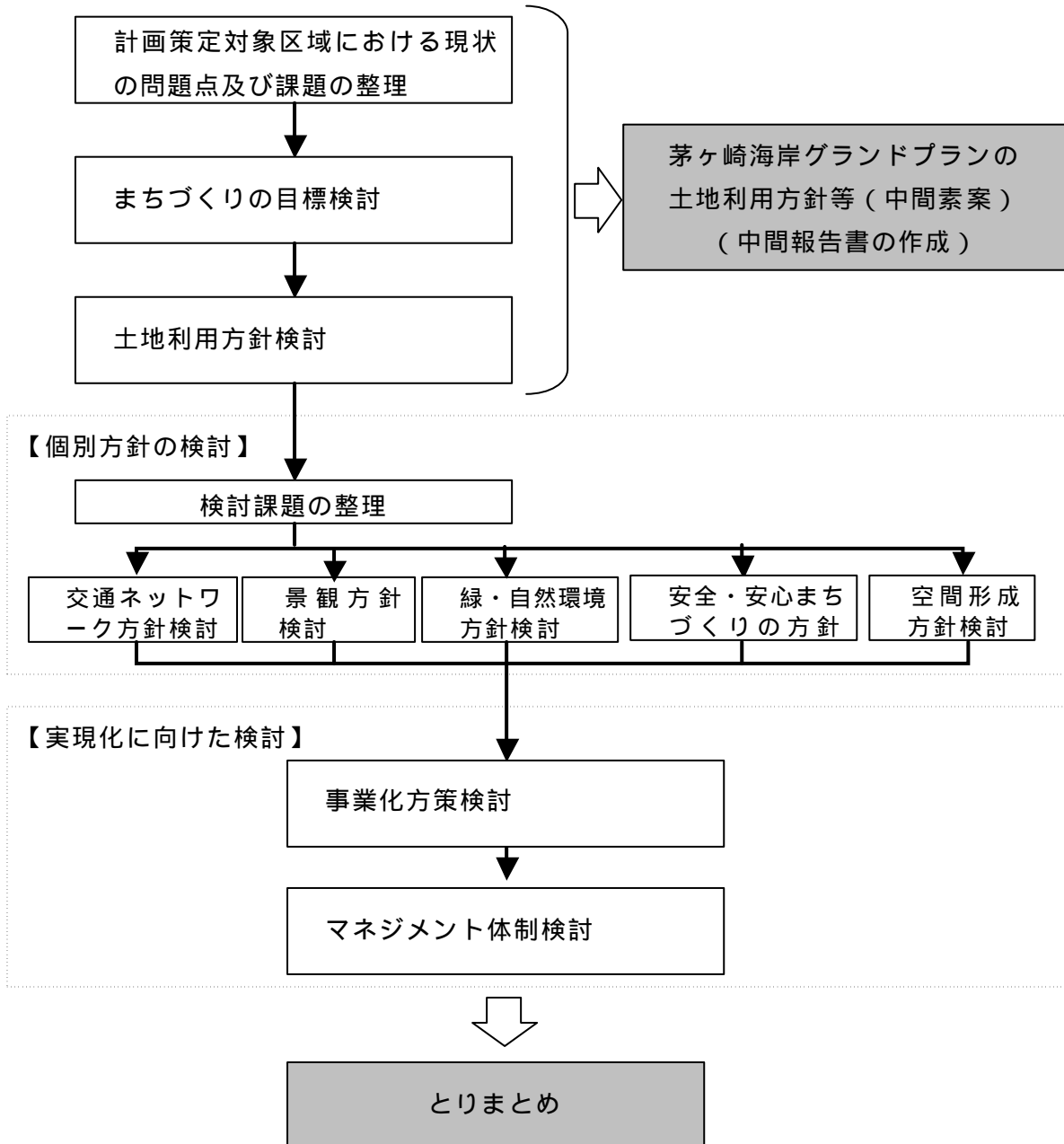
グランドプランの検討内容は、次のとおりである。

検討項目	検討内容
計画策定対象地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	まちづくりの理念、テーマ、将来像及び空間形成の大枠のイメージの検討を行う。
土地利用方針	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。
計画策定区域とその周辺における交通ネットワーク方針	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	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	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	防犯、防災等、安全・安心まちづくりのあり方について検討を行う。
空間形成方針	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	～ 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	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、その進行管理体制及びマネジメント組織のあり方について検討を行う。

(6) 検討の流れ

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. 漁港周辺地区における問題点と課題

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。

(1) 法規制の整序

現況	<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>
課題	<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区域(国道 134 号南側～サイクリング道路間)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>

(2) 防災・海岸浸食

現況	<p>地形的に津波の波高が高くなりやすいところである。</p> <p>海水浴客等、海岸利用者が一時避難できるような施設がない。</p> <p>地区内に漁業関係者などの住居や施設があることから生命・財産を守るという点で問題がある。</p> <p>砂浜が浸食のために年々減少しており、今後も同様な傾向が続くと予想される。</p> <p>街灯施設は、ほとんど設けられていない。</p>
課題	<p>自然の恩恵も受けるが、被害も受けるというバランスの中で土地利用を考える必要がある。</p> <p>津波対策としてハードな防護施設を作ると砂浜の浸食が促進される。</p> <p>海岸保全区域としての制限のなかで土地利用を考える必要がある。</p> <p>海岸の景観保全を前提に必要最低限の避難所や防波施設等の確保が必要である。</p>

(3) 建築物の高さ制限

現 状	<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。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>
課 題	<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>「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検討する。</p>

(4) 地区景観の創出

現 況	<p>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。</p> <p>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>
課 題	<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>

(5) 国有地払い下げへの対応

現況	<p>漁港区域、海岸保全区域に指定されている区域内的の国有地には、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>平成 21 年からの払い下げを目処に、平成 19～20 年度に上下水道工事を、20～21 年度で道路整備工事を行う予定になっている。</p> <p>払い下げられた土地が民間所有地になること、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>
課題	<p>漁港の後背地について、法規制や漁港、海岸管理者等の考え方を踏まえ、将来の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う土地の転売等により、当該地区が無秩序な土地利用とならないように地区計画に基づいた十分な土地利用調整を行う必要がある。</p>

(6) 交通問題の課題

現況	<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>
課題	<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を行っていく必要がある。</p> <p>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、茅ヶ崎の特性を活かした自転車交通の活用について検討する必要がある。</p>

(7) まちづくりを持続する体制づくり

現況	<p>近年、環境問題や自然の維持保全に関して、市民の意識は高まってきている。</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>
課題	<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>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計画的に持続していく必要がある。</p>

3. まちづくりの理念と将来像

(1) まちづくりの理念

茅ヶ崎海岸グランドプラン

《まちづくりの理念》

1. 自然環境再生・景観の修復
2. ふれ合う・安らぐ・楽しむ
3. 地域文化の伝承

「自然環境再生・景観の修復」とは、

茅ヶ崎海岸を特徴づける広い砂浜や、海岸に生息する植物などの生態系、海岸の環境を形成する植生などの貴重な資源を守り育てるとともに、失われつつある海岸の豊かな自然環境と自然空間の再生・修復を図り、みんなの共有財産である海浜づくりを目指すものである。

「ふれ合う・安らぐ・楽しむ」とは、

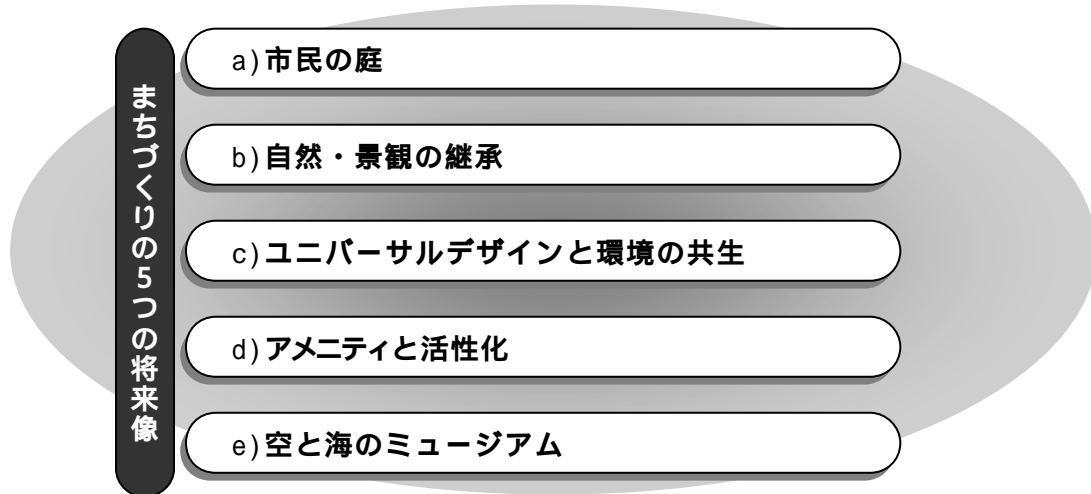
茅ヶ崎市民や茅ヶ崎海岸を訪れる人々が、様々なマリンレジャーや海岸でのイベントを体験するとともに、それらを通じた人々の交流が育まれることである。さらに、子供からお年寄りまで、誰もがユニバーサルデザインの環境の中で快適で安全な時間を享受できるアメニティ空間の海浜づくりを目指すものである。

「地域文化の伝承」とは、

浜降祭などの茅ヶ崎市を代表する文化、人々の営みを支えてきた漁業、さらには全国へ発信されている湘南サウンド等、茅ヶ崎で生まれ育った貴重な地域文化の伝承の場となる海岸づくりを目指すものである。

(2) まちづくりの5つの将来像

まちづくりの理念の達成を目指して進めていく「まちづくりの将来像」を次のとおり設定した。



まちづくりの5つの将来像	将来像のイメージ
a) 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。
b) 自然・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。
c) ユニバーサルデザインと環境の共生	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。
d) アメニティと活性化	魅力ある資源を活用し、心地よいしつらえで、訪れる人々も安らげ楽しめる空間を創造する。
e) 空と海のミュージアム	広々とした海浜空間を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。

茅ヶ崎海岸の将来イメージ

《まちづくりの基本理念》

自然環境再生・景観の修復

地域文化の伝承

ふれ合う・安らぐ・楽しむ

市民の庭



広い砂浜が庭となり、市民や訪れる人を‘ほっ’とした気分にさせます。
家族や恋人、仲間同士が豊かな自然環境の中で憩いの時間を過ごします。

自然・景観の継承



ハマヒルガオ等の海岸植物が茅ヶ崎海岸の自然空間を演出します。
「えぼし岩」をシンボルに、美しい海が広がります。



海岸に立てば茅ヶ崎ならではのすばらしい景観が望めます。

ユニバーサルデザインと環境の共生



海岸全体がユニバーサルデザイン化され、お年寄りや子どもたち、誰もが安心して利用できる海浜空間となっています。
自然や景観に配慮されたシンプルなしつらえで、環境と共生した空間が創造されています。

アメニティと活性化



交流拠点となる施設では多くの人々が訪れ、賑やかな交流の場がうまれます。
湘南祭をはじめとする各種イベントで茅ヶ崎市民と来訪者等、人々の交流が生まれます
海岸ではサーフィンやビーチサッカー等数多くの人々が賑やかに活動しています。

空と海のミュージアム



雄大な空と海に恵まれたこの空間はまさしく「海と空のミュージアム」の名にふさわしい空間です。ここで浜降祭や地引網などの文化、伝統が継承されるとともに海そのものを会場とした様々なイベントが開催されています。

4. 茅ヶ崎海岸の土地利用ゾーニング

(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。

(2) 土地利用ゾーン区分

ゾーニングの区分は、国道134号以南についてはサイクリング道路を境に、現在も地権者が居住、土地利用を行っている北側区域とサイクリング道路南側の海岸地区に区分した。また、国道134号以北についても、交通や景観の方針策定に大きく影響することから検討の対象とした。

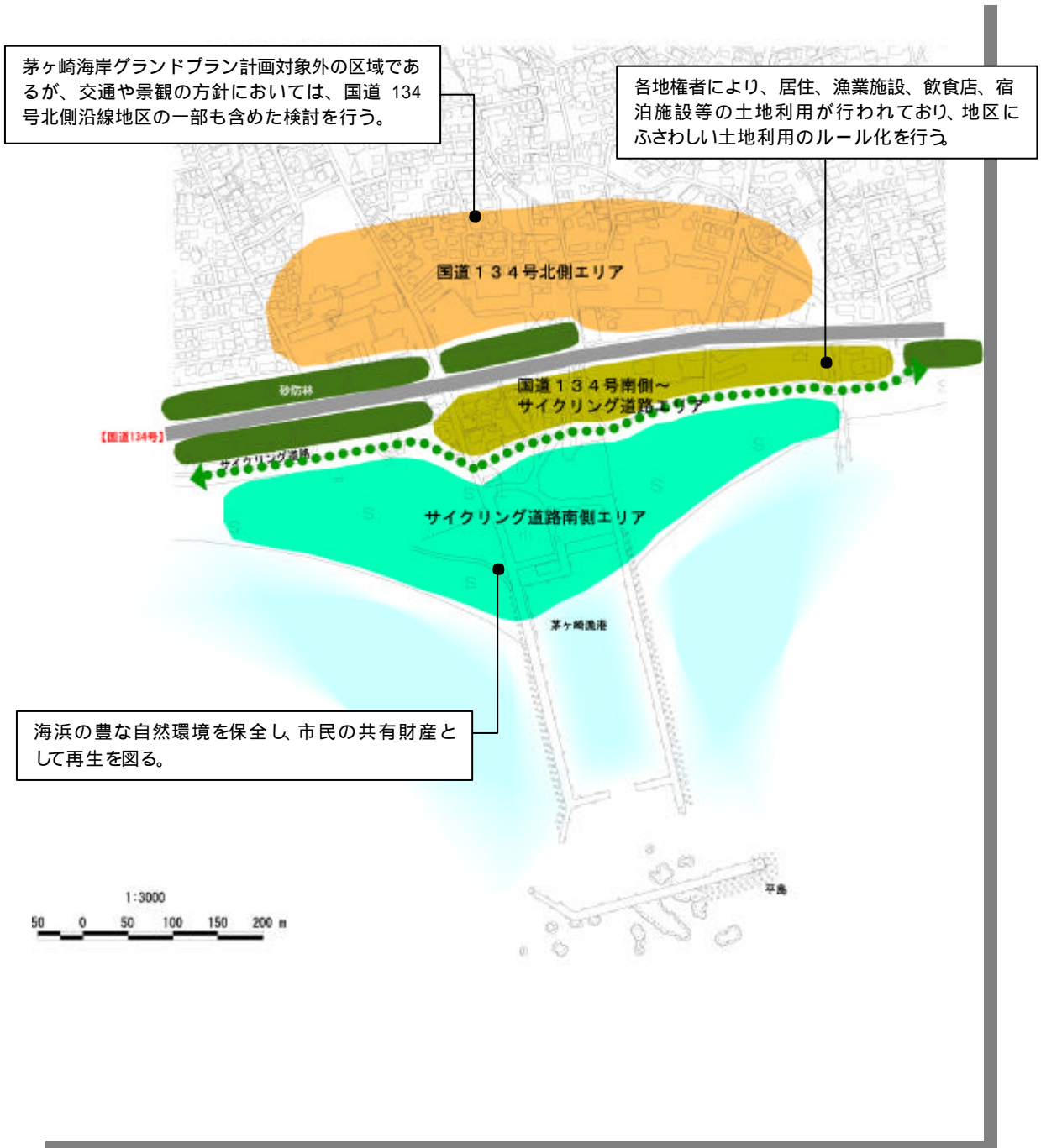


図 茅ヶ崎海岸地区のエリア区分

(3) 土地利用方針

国道 134 号以南におけるゾーニングを大きく、「海浜地区」、「A～C 地区」に区分し土地利用方針を検討した。(具体的なゾーン区分及びゾーニングは「図 茅ヶ崎海岸グランドプラン 土地利用ゾーニングを参照」)

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。

a) 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

b) 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

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、海岸法の制約はあるものの、建物など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。

a) 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、市、占有者が同意し、占有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、土地利用のルール化が必要である。

自然災害を受けやすい土地利用である。

《 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

b) B 地区

《現状と課題》

茅ヶ崎市に対して、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）を検討するとともに、それが困難な場合は、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必要がある。

《 B 地区の土地利用方針案》

アメニティゾーン

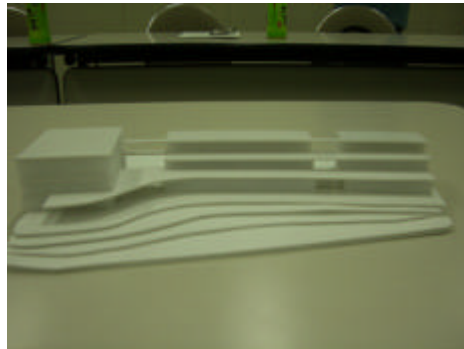
- ・ 景観に配慮した観光・商業関連機能の適切な誘導
- ・ 楽しくやすらぎのある交流空間の整備
- ・ 地域文化の振興

茅ヶ崎海岸グランドプラン推進会議からのB地区地権者への提案

第1案：B地区を更地にし、公園等として利用



第2案：B地区に3層の共同建築物を建設した場合



c) C地区

《現状と課題》

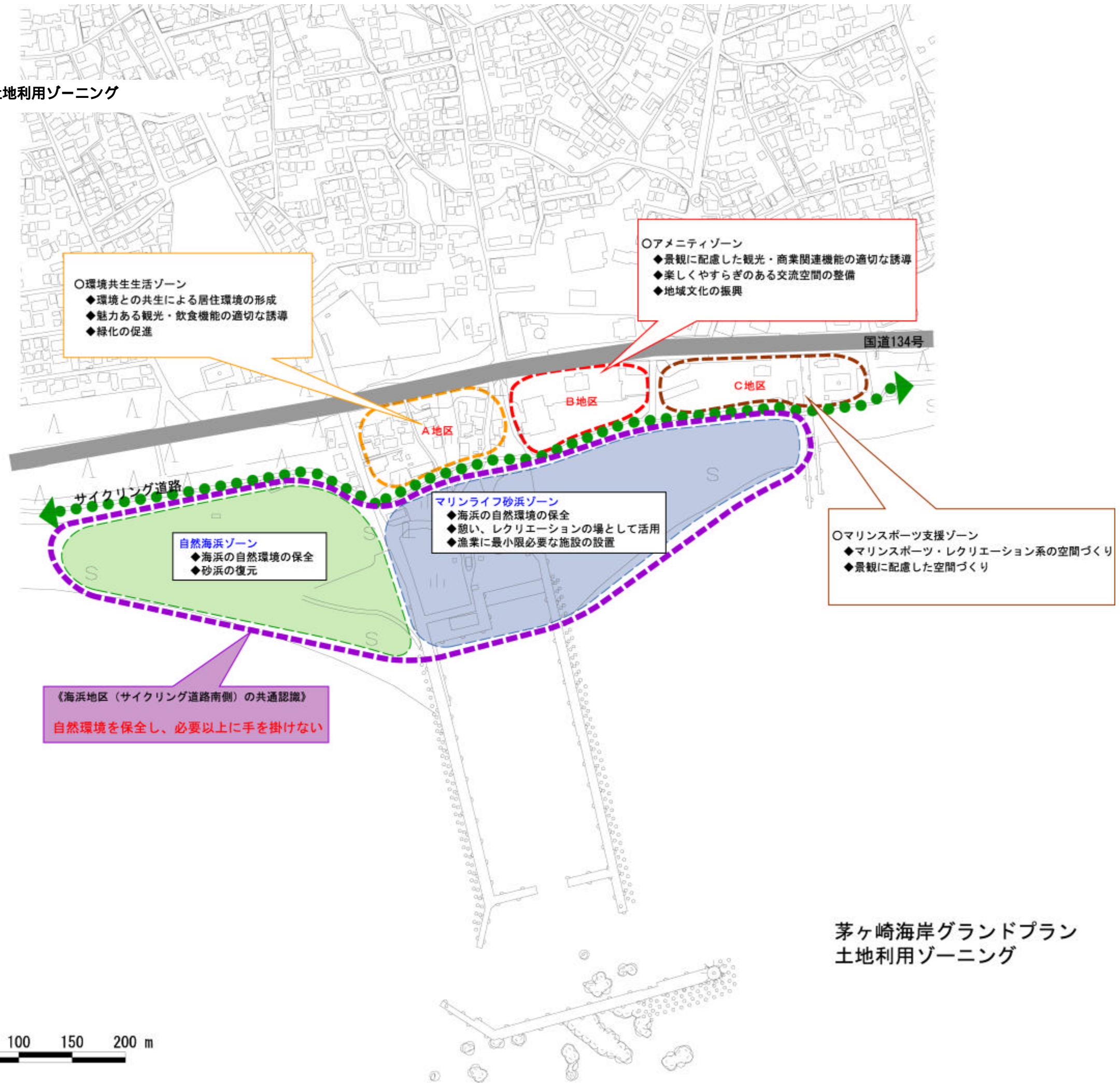
個々に様々な土地利用が行われている。
市営中海岸プールの老朽化。

《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



「茅ヶ崎海岸グランドプランの土地利用方針等案」についての意見

ご意見の応募期間 平成18年9月1日(金)～19日(火)

ご意見の応募方法 このページを直接持参または郵便等、FAXにて応募ください。
メールによる応募もできます。
任意の様式をご利用の場合は、ご意見のほかにご住所・お名前をご記入ください。

ご意見の応募先 茅ヶ崎市役所企画調整課(本庁舎4階)
〒253-8686 茅ヶ崎市茅ヶ崎1-1-1
FAX 0467-87-8118
メール kikaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

<ご意見記入欄>

ご住所

お名前

ご意見をありがとうございました。