

茅ヶ崎ゴルフ場区域の まちづくりの考え方に関する 意見交換会（第2回）

令和6年5月31日（金）18:00～20:00
茅ヶ崎市役所 コミュニティホール
令和6年6月1日（土）10:00～12:00
浜須賀会館 集会室1・2

意見交換会（第1回）のおさらい

- 東側区域は、民間ゴルフ場として存続
- 西側区域は、「住環境の保全」と「地域の暮らしやすさ、市全体の魅力づくり」をどちらも成立させられるバランスで都市機能を誘導することが必要であり、次回意見交換会で具体的なイメージを共有

意見交換会（第2回）の議論のポイント

- 西側区域の都市機能の誘導案（イメージ）をもとに、本日、皆様と意見交換を行い、「住環境の保全」と「地域の暮らしやすさ（利便性の向上）、魅力づくり」をどちらも成立させられるバランスを見定めていきます。
⇒その結果をもとに、今後策定する「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」（※）を検討していきます。

※本ページ以降では、「まちづくりの考え方」と表記しています。

1. 意見交換会（第1回）のおさらい

民間ゴルフ場の継続

広域避難場所・

市街地のみどりの確保

- 良好な管理状態の維持
- 市費負担の抑制

周辺地域の住環境への影響

- ゴルフ場運営は、人の密集や動力使用施設が少ない

市の計画の方向性と合致

- 都市マスタープラン等の関連する計画に合う

まちの魅力づくりへの貢献

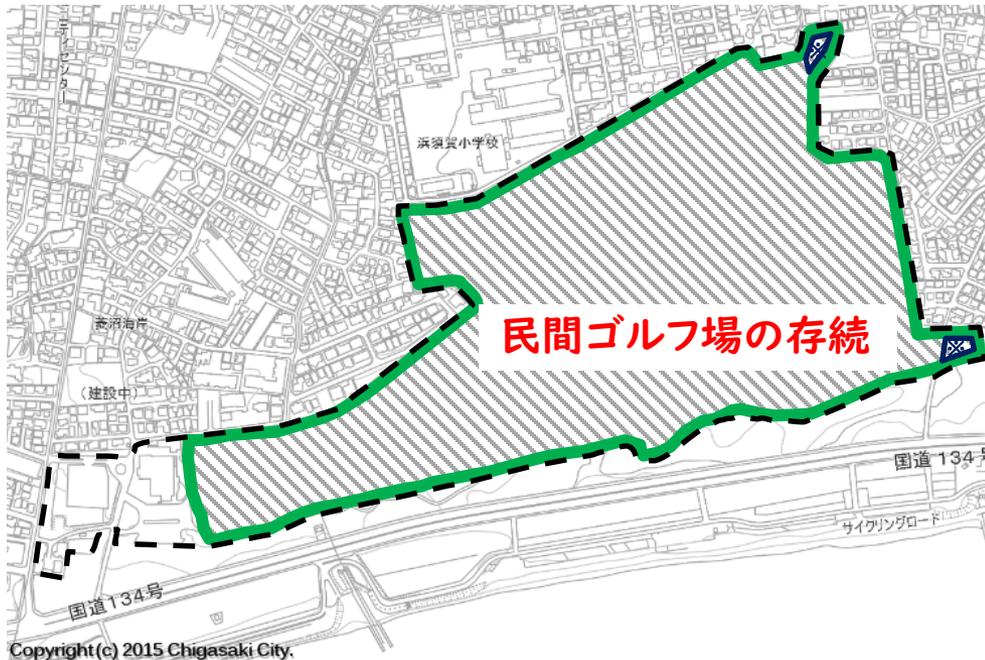


□ :【西側】魅力づくり・交流・地域の居場所ゾーン □ :【東側】ゴルフコース継承ゾーン ※ 調整中(2か所)

→ 神奈川県・茅ヶ崎協同(株)・茅ヶ崎市の3者で協議し、令和8年4月以降も民間ゴルフ場を継続する方向性

【東側】ゴルフコース継承ゾーン

ゴルフ場の存続により、ゾーンが有している機能の維持を図る



 :【東側】 ゴルフコース継承ゾーン ※:調整中(2か所)

市の考え方

広域避難場所の主要な空間

大規模火災時に延焼を免れられるよう周辺市街地からの避難者を受け入れ、地域の防災力を維持・確保する。

広大なオープンスペースでまとまりのあるみどり空間

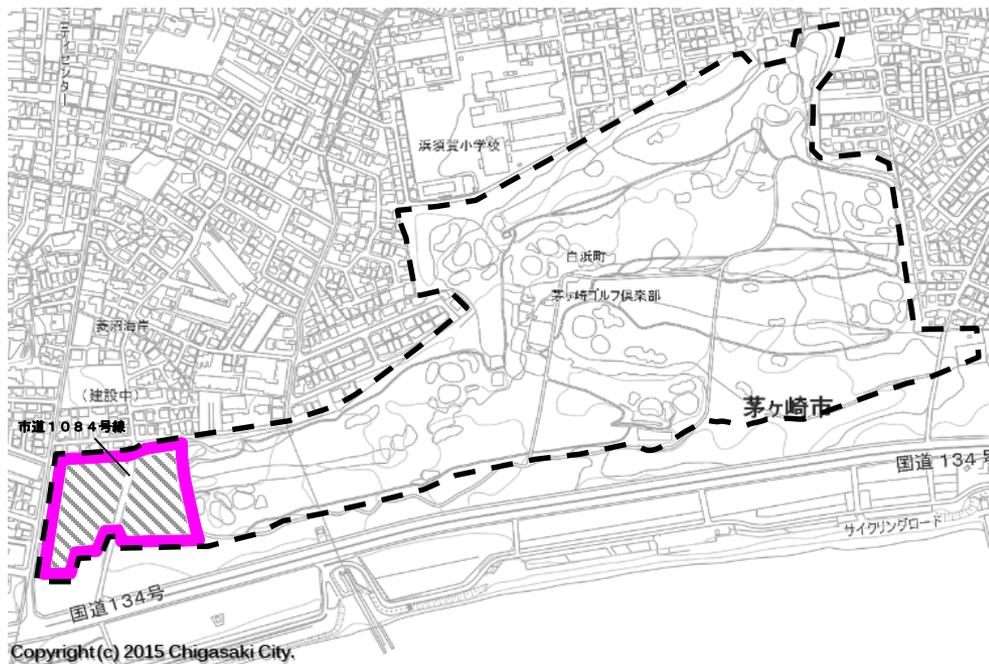
環境や景観の保全により、その存在価値を高める。

スポーツ・健康づくりの推進

市街地にあるゴルフ場として、運動(ゴルフ)機会が安定して提供され、スポーツ・健康づくりの推進に寄与する。

【西側】魅力づくり・交流・地域の居場所ゾーン

「地域の暮らしやすさ」や「魅力づくり」に必要な機能を加える



 :【西側】魅力づくり・交流・地域の居場所ゾーン

市の考え方

環境の向上

主に戸建て住宅からなる閑静な市街地特性と調和しながら、地域の利便の高まりと交流できる場・機会創出

安全・安心なまちづくり

津波一時退避場所にも活用できる建築物などの津波への備えの確保

地域の活性化

ゴルフ場事業と相乗的な魅力づくり・交流の推進

ゴルフ場とのつながり

ゴルフ事業の安定的な運営に寄与

【西側】魅力づくり・交流・地域の居場所ゾーン（考え方）

現状

- ・茅ヶ崎ゴルフ場周辺は、用途地域の規制により、利便施設の立地に制約がある
- ・ゴルフプレイと親和性が高い機能があることによる相乗効果が必要
- ・周辺は古くからのみどりの存在もあるなど、本市を特徴付ける閑静な居住環境がある

利便性の向上
魅力づくり・交流促進

海岸近くの閑静な住環境保全

どちらも成立させられるバランスで都市機能を誘導することが必要

- 地域住民、ゴルフやゴルフ関連の来訪者とも、リラックスして過ごせる海が近い居場所づくり
- ゴルフコースが持つ解放感、景観やスポーツと相互連携する機能、生活の利便、快適性につながる機能の充実
(イメージ:いこい、楽しみ、暮らし、滞在、仕事、運動、健康など)

2. 西側に関する主な意見と都市機能の誘導案

※本ページ以降の土地利用規制は、建築物を新築したり、既存建築物を建て替えたりする際に適用されます。

※「都市機能の誘導」とは、この場所に求める建物等を適切な形（建築物用途、規模等）で立地できるようにすること。

- 「現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）からの変更を望まない」という意見、これまでの経過を踏まえ、「広域避難場所を確保するためにも、クラブハウスを含む西側区域の土地利用規制の一部緩和をする考えも理解できる」との意見等がありました。
- 土地利用規制の一部緩和にあたっては、次のような事項について、住環境に配慮すべきとの意見がありました。

住環境への配慮に関する主な意見

① 周辺の住環境の保全

- ・現況（10m）よりも高い建築物を建てられるようにすることは、住環境に影響がある。
- ・将来を見据え、緩和は一定程度に留めた方がよい。
- ・騒音対策をしてほしい。

② 建築物の用途

- ・どれだけの集客が見込まれるのか。（多くの方が来訪することへの懸念）
- ・子育てに関する利便性の向上を考えていく必要がある。
- ・「こういうものだけはやめて欲しい」など、意見を拾い上げて欲しい。

③ その他の配慮事項

- ・ラチエン通りは幅員が狭く対面通行も厳しい。周辺道路の対策も配慮してほしい。
- ・多くの方がコミュニティバスを利用。今後も残した方がよい。
- ・津波が発生した際に避難できるようにしてほしい。

住環境の保全に関する意見を踏まえ、市は次の方向性で都市機能の誘導案を整理しました。

①周辺の住環境の保全

- ・建築物の配置は、現状を基本とし、市道 1084 号線以西は南寄りに誘導
- ・建築物の高さに加え、建ぺい率や容積率、騒音等の土地利用規制などは、現行の制限を維持
- ・隣接住宅市街地からの離隔確保、道路から建築物までの離隔確保などは、規制を強化

②建築物の用途

- ・「地域の暮らしやすさ、魅力づくり」と「住環境の保全」のバランスの成立
- ・ゴルフプレイとの親和性による魅力づくりの相乗効果
- ・建築物の大きさに関する制限（建ぺい率、容積率）を維持し、一定の事業規模に誘導

③その他の配慮事項

- ・西側区域に面するラチエン通り沿いの歩行空間の充実を指向
- ・コミュニティバスの継続に寄与する通路の確保
- ・津波一時退避場所にも活用できる建築物の誘導

①隣接住宅市街地からの離隔確保

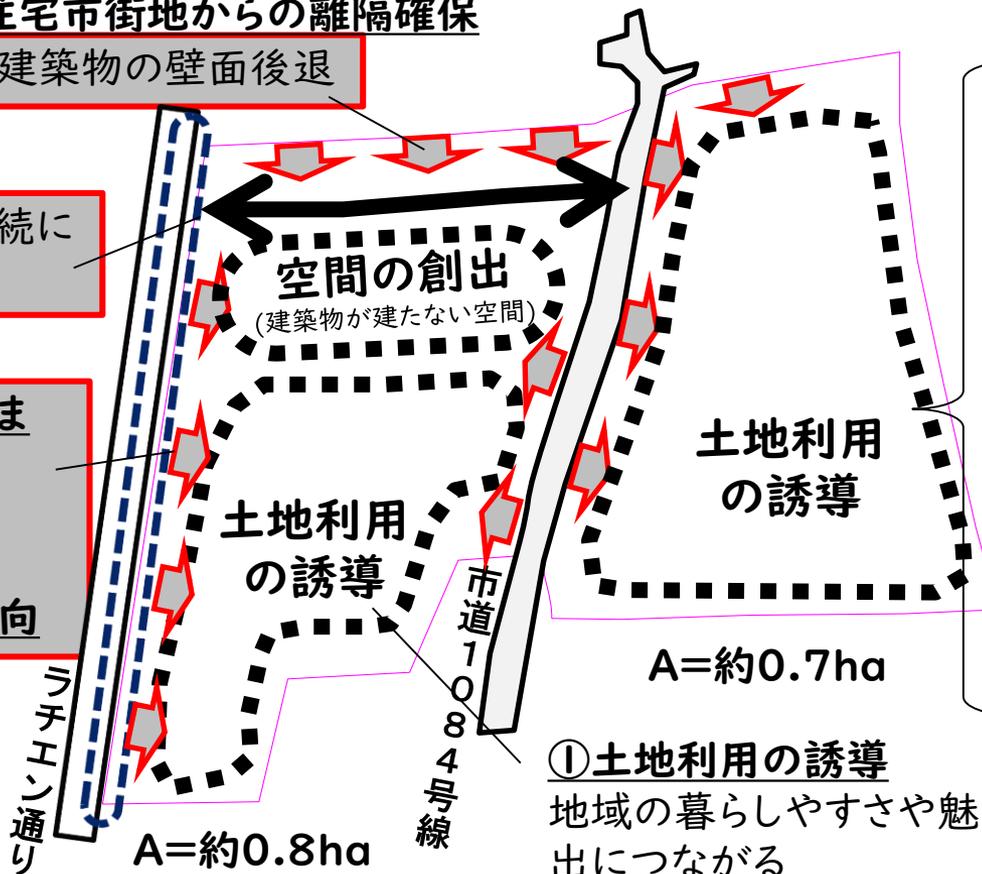
区域内建築物の壁面後退

③通路の確保

コミュニティバスの継続に
寄与する通路の確保

①道路からの建築物ま
での離隔確保

③西側区域に面する
ラチエン通り沿いの
歩行空間の充実を指向



①土地利用の誘導

クラブハウスや駐車場の
機能を地域の暮らしやす
さや魅力づくりへつなげる

③防災機能の充実

津波一時退避場所にも
活用できる建築物などの
津波への備えや
広域避難場所(【東側】ゴ
ルフコース継承ゾーン)へ
の経路の確保

①土地利用の誘導

地域の暮らしやすさや魅力づくりの創
出につながる

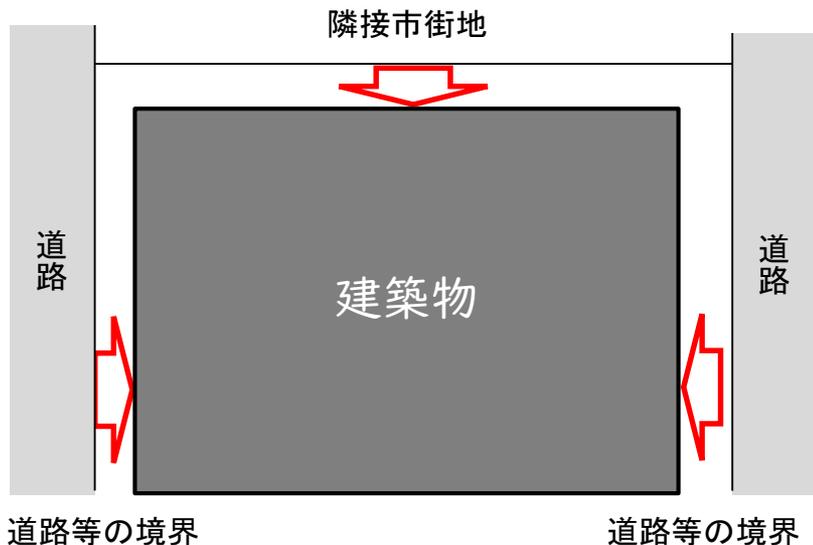
※面積(A)は、机上計測のため、参考値とします。

※本レイアウトは、意見交換のために区域形状、道路の位置をもとに隣接地との関連や土地利用配置をイメージとして示したもので、確定したものではありません。

■ : 1回目からの変更点

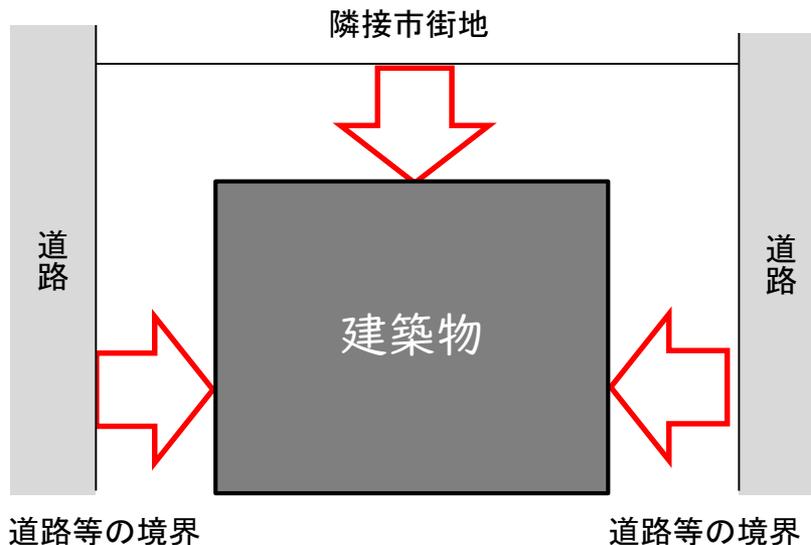
□ : 【西側】魅力づくり・交流・地域の居場所ゾーン

(参考) 隣接住宅市街地や周辺道路からの離隔確保のイメージ



0.5m以上

現在



現在値 (0.5m以上) より大きく

方向性

・ 現行の土地利用規制を維持する方向

	規制内容	現在	方向性
1	建ぺい率 (建築面積/敷地面積×100)	50%	変更なし
2	容積率 (延べ床面積/敷地面積×100)	100%	変更なし
3	建築物の高さ	10m以下	変更なし
4	道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.25	変更なし
5	北側斜線	立ち上り 5m 勾配 1.25	変更なし
6	防火指定	準防火地域	変更なし
7	騒音・振動・屋外広告物等	第一種低層住居専用 地域に連動した規制	変更なし

- 「市全体の魅力づくり」を進める中で、土地利用規制の一部を強化する方向

	項目	現在	方向性
1	敷地面積の最低制限 (建築物を建てる際に必要な最低限の敷地面積)	100㎡	建築物が密集しないような広さ
2	壁面の位置	隣地境界から0.5m以上	現在値より大きな離隔
3	緑化・垣・柵	緑化率 15%以上	<ul style="list-style-type: none"> 現在値より高い緑化率 道路沿道等の修景の促進(生垣、美観を損ねることのないフェンス)

～ 茅ヶ崎市の魅力 ～

「利便性がありながら、
自然を感じ、
心地よい時間を過ごすことができる」

令和3年度市民意識調査から

問:どんなところに茅ヶ崎市の魅力を感じていますか。

上位回答

- 1 自然や緑、水が豊か 44.2%
- 2 買い物が便利 43.9%
- 3 心地よく暮らせる居住環境がある 42.7%

当該地は、市の魅力「利便性がありながら、自然を感じ、心地よい生活を送ることができる」を感じる、創ることができる特性を持っている。

当該地の特性

自然、景観、開放的

ソフト事業

スポーツ、食事など

ハードの制限

周辺住環境と調和

適切な範囲でハードの制限(建築物の用途の限定)を変えることで、3つの要素がそろい、さらに魅力を創ることができ、それは、ゴルフ場の長期的な継続にもつながる。

当該地が創る魅力のイメージ

ゴルフ場の景観を眺めながら喫茶や食事を楽しむ

開放的な雰囲気の中でペットや友人と散歩する

自然環境の中で気軽にゴルフや運動、で汗を流す

生活に近い場でちょっとした日用品や食べ物を買う

季節ごとの多様なイベントで貴重な体験をする

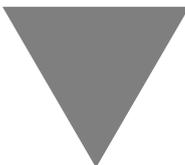
<テーマ>

「利便性がありながら、
自然を感じ、
心地よい時間を過ごすことができる」

<基本的な方向性>

「住環境の保全」と「地域の暮らしやすさ、
魅力づくり」とのバランスの成立

ゴルフプレイとの親和性による魅力づくり
の相乗効果



<コンセプト>

暮らし

スポーツ(ゴルフ)、未病、健康

仕事

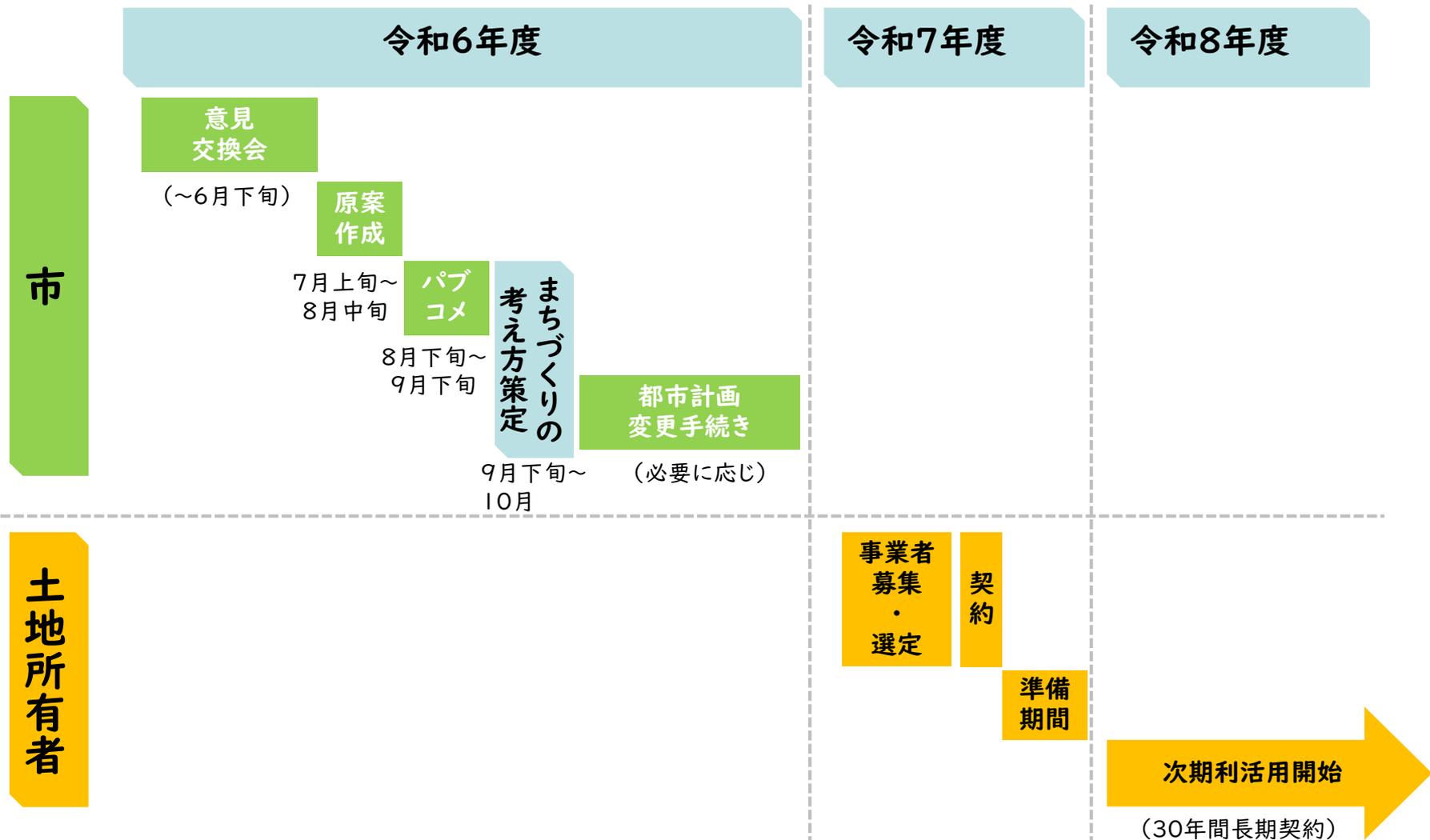
<建築可能な建築物のイメージ>



※本図は、建築物用途の許容できる範囲を定めるにあたり、建築可能な建築物のイメージを示したものです。

※実際には決められた建築物用途の中で、運営事業者が事業を選択し、実施します。(この中にあるものが、すべて入るものではありません。)

3. スケジュール



4. その他

次回の開催予定

※両日とも同じ内容で実施します

6月27日(木) 18:00~20:00

茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 コミュニティホール

6月29日(土) 10:00~12:00

浜須賀会館 集会室1・2

茅ヶ崎ゴルフ場に関する情報

スマートフォン等で二次元コード
を読み取り



インターネット上で
「茅ヶ崎ゴルフ場」と入力し、検索

または

茅ヶ崎ゴルフ場

検索

※市役所及びゴルフ場周辺の公共施設では、関係資料を配架しています。²²