市民参加の方法　実施結果票

市民参加の概要	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（2回目）		
実施年月日	令和6年5月31日、6月1日	実施回数	2回
対象者	市民	参加者実数	45名
担当課	企画政策部総合政策課総合政策担当		

Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要

別紙のとおり

Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方

別紙のとおり

その他特記事項

数値等は加筆修正しています。

注）必要に応じて枠を拡げて入力してください。

（別紙）
※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
1	【西側】全般	西側区域の面積や範囲はどこを指しているのか。	4ページ及び11ページのピンク枠の部分です。 面積は机上値になりますが、合計で15,000㎡となります。
2		西側区域には、砂防林が含まれているのか。 また、砂防林を西側区域に組み入れることはできるのか。	南側の砂防林は森林法による保安林に指定されており、非常に厳しい規制があることから、西側区域に組み入れることはできません。
3	【西側】空間の創出	11ページ 「空間の創出（建築物が建たない空間）」は、建築物が建たないという認識でよいか。	建築物の壁面の位置を定めるなどして、新たな建築物の位置は北側の住宅市街地から距離をとる考え方を表現しています。
4	【西側】隣接住宅市街地・道路からの離隔確保	11ページ 「①隣接住宅市街地からの離隔確保」の“建築物の壁面後退”とは、どのような意味か。	建築物を建てるにあたり、隣接住宅市街地から建築物の壁面までの距離を定めることで、空間の確保に努めます。
5	【西側】市道1084号線	11ページ ゴルフ場北側の住民は、国道134号へ向かう場合に市道1084号線を通行するため、非常に込み合う。	市道1084号線は、約４メートルの幅員があり、拡幅の予定はありません。 ただし、西側区域に建築物を建てる際は市道1084号線の境界から建築物までの離隔を確保することを誘導します。
6		11ページ 市道1084号線の拡幅計画はあるか。	
7	【西側】建築物の高さ	13ページ 建築物の高さ制限や容積率は、現在と同じ認識でよいか。	第1回意見交換会でのご意見を踏まえ、「変更なし」という考え方です。
8	【西側】北側斜線	13ページ 北側斜線は、方向性（市の考え方）どおりがよい。	
9	【西側】敷地面積の最低制限	14ページ 「1　敷地面積の最低制限」の【方向性】として、“建築物が密集しない広さ”が示されているが、どの程度を想定しているか。	ご意見を踏まえながら、建築物が密集しすぎずに必要な都市機能が誘導できる敷地面積の最低制限や壁面の位置などについて検討してまいります。
10	【西側】隣接住宅市街地・道路からの離隔確保	14ページ 建築物が密集しないための方向性が、「1　敷地面積の最低制限」「2　壁面の位置」だと思う。 壁面の位置について、現在の「隣地境界から0.5m以上」とは、どの程度か。	
11		14ページ 現在の敷地面積の最低制限（100㎡）と民法上の隣地との離隔（0.5m）は密集しているように感じるが、現在よりも規制を強化するのであれば密集も和らぐと思う。 ただ、離隔は1メートルではあまり下がっていない印象であるのでしっかりと離隔を確保して欲しい。	
12	【西側】緑化・垣・柵	14ページ 「緑化率１５％」とは何か。	マンション等の大きな建築物を建てる際に市条例に基づいて求めている敷地面積に対する緑地面積の割合で、第一種低層住居専用地域の場合は、１５パーセント以上となっています。 なお、大半の戸建て住宅には適用されません。
13		14ページ 現在、「緑化率15%」となっているが、この基準は守られているか。 また、戸建ての場合の緑化率は、どの程度か。	

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
14	【西側】用途	クラブハウスは建替えするのか。	選定されるゴルフ場運営事業者の判断によります。
15		なぜ現在の用途地域では、クラブハウスの建替えができないのか。	現在の第一種低層住居専用地域は、現在のクラブハウスが建築された後に指定されましたが、この用途地域は住宅が基本で、その他の建築可能な建物用途が限定されているため。クラブハウスを建て替えることができません。
16		クラブハウスを建替えたいという理由から、西側の土地利用規制の一部緩和を検討しているのか。	クラブハウスを建替えたいということではなく、今後、30年間に渡ってゴルフ場を長期的に継続していくにあたり、住環境に配慮しつつ、「地域の暮らしやすさ、魅力づくり」を担う場としていきたいとの考えから、土地利用規制の一部緩和を検討しています。
17		クラブハウスはゴルフ場運営には欠かせないことから、建替えられるようにその場所だけ規制を変えてはいかがか。	
18		西側区域の魅力を高めたいという意向は誰が持っているのか。 もしクラブハウスの建替えが必要なら、品格のある、景観の良い施設になるよう、その場所だけ規制を変えればよいと思う。	
19		建築物を建てる場合は、低層とし、市民も使えるようにしたらよい。 最も良い例は、「セント・アンドリュース」のホテルや小さなレストランであり、低層で、近隣住民は低価格で利用できる。	料金設定は、選定されるゴルフ場運営事業者が行うことから、市が関与することはできませんが、民間ゴルフ場として地域との係わりを大切にしながら継続されていく必要性を改めて認識しました。
20		西側ピンク色のゾーンについて、現状でも憩いの場として利用している地域住民の声を大切にした方がよい。	
21		西側区域に図書館や保育園などの公共施設を設置する検討はしたか。 また、土地所有者にそのような提案をしたことはあるか。	西側区域を含む全体について、過去に公園等とするご提案をいただいたことがありますが、取得費用やその後の維持・管理にも多額の費用が必要になることから、市の財政基盤上、取得は難しいと判断しています。
22		あまり大きく開発せずにゴルフ場として残してもらえたらよい。 近隣の方々が利用しているので、その方々の意見を尊重して、建物を建てるなどして維持した方がよい。	ご意見として承ります。
23		現状の緑地や開放空間、景観を維持したものに限定して許可して欲しい。	ご意見として承ります。
24		ローズガーデンパーク、フレッシュフードのオープンマーケット、小さな菜園など、いつでも、誰もが、この空間を共有できる魅力があることを条件として欲しい。	
25		若い方がゴルフ場を利用しているので、中古のゴルフクラブ販売やゴルフ場練習場を併設するのもいいと思う。 この程度であれば、景観や住環境とのバランスも図れると思う。	
26		買い物をするには、駅まで行く必要がある。コンビニなど、住民とゴルフ場がWin-Winになるような施設があったらよい。 都市型のゴルフ場が新たな視点で取り組もうとしていることは、とても良いと思う。	

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
27	【西側】用途	駐車場を地下にすることはできるか。	選定されるゴルフ場運営事業者の提案によります。
28		商業施設が増えれば、交通量は増える。 駐車場の大きさなど、全体デザインは誰が検討するのか。	土地利用に見合う駐車場は必要と認識しています。具体的な施設については、土地所有者が行う事業者公募に基づき、選定されるゴルフ場運営事業者が提案します。
29		国道134号は暴走族が多い。コンビニができたら、たまり場になるおそれがある。 また、深夜営業も地域としては不安がある。	「小規模コンビニ」は、建築可能な建築物のイメージの一例として挙げています。市としては、地域の方がちょっとした買い物ができるところになればよいと考えています。深夜営業の点も含め、誤解のないように表現します。
30		宅地化されることはあるか。	今後、30年はゴルフ場を継続する方向を土地所有者と市で確認しています。
31	【西側】ラチエン通り沿いの歩行空間の充実（西側区域に面する範囲）	ラチエン通りは国道134号へつながる大事な道なので、歩行空間の充実という考え方は必ず維持してほしい。	ラチエン通りの交通へのご意見は認識しております。 この意見交換会を通じ、「地域の暮らしやすさ、魅力づくり」とラチエン通りの交通対策などの「住環境の保全」が成立するバランスを見定め、市として「まちづくりの考え方」を取りまとめます。 この考え方をに基づき、土地所有者が事業者募集を行います。
32		ラチエン通りが主要な出入口となる。今後、交通量の増加も懸念されるが、市は交通対策をどのように考えているか。	
33		ラチエン通りは幅員が狭く、歩くにも注意が必要な状況である。この状況を改善して欲しい。	
34		ラチエン通りは幅員が狭く、多くの方が来訪することを懸念している。	
35		ラチエン通りの歩行空間の充実は、賛成である。	
36	【西側】通路の確保（ラチエン通り～クラブハウス）	ラチエン通り～クラブハウスの通路について、拡幅等の予定はあるか。	ラチエン通り～クラブハウスの通路は、拡幅の予定はありません。当該通路は、現在、コミュニティバスのルートであることから、今後も継続できるよう土地所有者である神奈川県と協議してまいります。
37		ラチエン通り～クラブハウスの通路は、みどりがあって雰囲気がよい。 ゴルフ場の一番の顔になることから、どのように変わるのか示して欲しい。	
38		クラブハウスのエントランス周辺は、どのようになるのか。 花火大会や駅伝の際にはエントランス周辺に自転車を置かせていただいたり、花火を見たりしている。また、ラチエン通り～クラブハウスの通路にロータリーがあることでクラブハウスの雰囲気がある。 それがどのように変わるか分かるようなイメージ図を示して欲しい。	選定されるゴルフ場運営事業者の提案によります。
39	【西側】近隣の市道	ここ4～5年、ゴルフ場周辺の市道への他県ナンバーの自動車の進入が増えている。交通対策や駐車場台数など、誰が責任を負うのか。	過度な集客とならないように配慮してまちづくりの考え方をまとめてまいります。

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
40	【西側】津波一時退避場所にも活用できる建築物の誘導	建築物の高さが10メートル以下となる中で、津波一時避難場所の役割を担えるのか。	浸水想定は、次のとおりです。 ・市の浸水想定　1.2～2メートル（市津波ハザードマップ） ・県の浸水想定　4～5メートル（県津波浸水想定図） 市としては、専用の津波タワーを建てるのではなく、具体には事業者提案によることになりますが、建築物等に津波一時退避場所の機能を持たせられるようにと考えています。
41		10メートル以上の津波が来ないという前提でよいか。 また、建築物の高さを変えないということは、津波一時避難場所も１０メートル以下でしか建てられないのか。	
42	【西側】用途地域	現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）を守ってほしい。 ホテルについては、高さや大きさにもよるが、規模次第で多くの人が集まり、閑静な住宅地とは言えなくなる。	都市計画変更の手法として、用途地域を変更し建物の用途や規模を制限できる手法や、現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）のまま、建物の用途のみを緩和する手法等があります。 市としては、意見交換会を通じて策定する「まちづくりの考え方」を踏まえ、最適な手法を選択してまいります。
43		現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）は、変更しないで欲しい。	
44		この場所に魅力を感じ、移り住んでいることからも、現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）を変えることは考えられない。	
45		実体に合わせるために用途地域を変更すると、影響が生じるのではないか。	
46		用途地域を変更せずに、クラブハウスの建替え等ができる手法があるという理解でよいか。	
47		現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）では、クラブハウスを建て替えられないとすると、どの用途地域にしていくのか。	
48		現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）の変更を前提としているのか。また、変更する場合は、第一種住居地域となるのか。	
49		用途地域を変更するのか。 ホテルや商業施設を建てることを想定しているのか。	
50	都市計画変更の手法等	現状よりも違う建物を作るようなプランを地域住民に理解してもらうための意見交換なのであれば、土地利用規制の「緩和」にはならないと思う。	建築可能な建物の用途を広げることも「緩和」にあたると考えています。その範囲については15～18ページの「②建築物の用途」にお示ししています。
51		土地利用規制の緩和は、どこを指しているのか。	
52		土地利用規制を緩和した場合、住宅以外も建てられるという認識でよいか。	
53		「建築可能な建築物のイメージ」は、現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）のままだと、建てられないという理解でよいか。	

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
54	都市計画変更の手法等	将来、土地所有者である神奈川県がこの土地を売却する際には、用途地域の変更を行うのか。 それとも、今回のゴルフ場存続のみ適用となるのか。	一度変更した用途地域の規制を安易に変えることはできません。将来の状況を見越しながら、土地利用制限を選択する必要があります。
55		用途地域を緩和した場合、元に戻すことができない、又は難しいという認識でよいか。	
56		今回も、前回同様に事業者選定した上で用途変更する流れを執るのか。	前回と異なり、今回は、市が意見交換会を通じて「まちづくりの考え方」を策定し、必要に応じて都市計画変更の手続きを行った上で、土地所有者が事業者を募集します。
57	公募・契約	今回の事業者公募にあたり、定期借地権と普通借地権のいずれの借地権設定するのか。	土地所有者の判断となりますが、近年の傾向は定期借地権が多いと感じています。
58		東側区域、西側区域とも30年の賃貸借契約の認識でよいか。	東側区域と西側区域は、一括して賃貸借契約する方向であることを土地所有者から聞いています。 なお、土地所有者と市の間では、今後、30年間はゴルフ場を存続することを確認しています。
59		土地所有者である神奈川県は、将来的に西側区域を売却する考えか。	
60		建築物の高さや建ぺい率などの土地利用規制は維持する方向となっているが、事業者からのこの規制に合わない提案があった場合はどうなるか。	事業者の提案は、「まちづくりの考え方」に基づいた公募条件に合わせることが大前提となりますので、公募条件に合わない場合は、選定されません。
61	事業性	土地の賃借料が高く、西側区域の土地利用規制を緩和し、そこで得られた収益をゴルフ場運営に充てていくことを考えていると思うが、高い収益を上げるためには多く集客する必要がある。 多く集客すれば、閑静な住環境を守ることができない。	東側区域と西側区域は、一括して契約する方向であることを土地所有者から聞いていることから、ゴルフ場と西側区域の土地利用は、連動すると考えています。 今後、ゴルフ場を30年間に渡って長期的に継続していくにあたって、土地の賃借料が大きな影響要因であると思います。西側区域の土地利用規制の緩和の度合いが高まれば、高まるだけ収益性は上がりますが、住環境への影響も大きくなると考えられますので、そのバランスをとることが肝になると思います。 なお、土地所有者とはゴルフ場の継続する共通の方向性で今後も調整していき、場合によっては、事業成立にあたり、市として何かしらの形で協力していくことを検討していかなければならないとも考えています。 引き続き、30年間にわたって安定的にゴルフ場が継続できるよう、努力してまいります。
62		建築可能な建築物のイメージに店舗があるが、店舗とゴルフ場の運営は連動するのか。	
63		西側区域の利活用だけで、事業者がゴルフ場を30年間継続して運営できるのか疑問である。 土地所有者と市が事業者に寄り添った条件にする必要があると思うが、神奈川県はどのような意向を持っているか。	
64		このゴルフ場は、風格があり、市外の方からも人気がある。 西側区域にいろいろな施設を建てて、ゴルフ場としての人気が出るという考えは間違っていると思う。	
65		土地の借地料が高いのであれば、市から県に借地料を下げる働きかけをしてはいかがか。	

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
66	進め方	意見をまとめていくにあたり、資料に市の考え方を具体的に示して欲しい。	地域の皆様の理解が深まるよう、工夫してまいります。
67		市としてのメリットを明確に示した方がよい。 ゴルフ場運営には賃借料など課題があるが、この進め方であれば広域避難場所を継続して確保できる。	広域避難場所の確保と市街地のみどり保全は大きなメリットとなります。
68		一部の声であっても、影響を受けるのは近隣住民である。市として、住環境の保全と魅力づくりのために、地域の方々の意見を汲み取って欲しい。	意見交換会等を通じて、ご意見をいただいてまいります。
69		地権者の立場ではなく市民の立場になって欲しい。 大胆な提案ですが、ゴルフ事業者が撤退したら、市がゴルフ場経営を行えばよい。	仮に市が土地を購入し、ゴルフ場を運営する場合、100億円を越える取得費用や、その後の維持・管理にも多額の費用が必要になることから、市の財政基盤上、大きな影響が生じます。現実的とは考えられません。土地所有者の協力もあって方向性が共有できるに至った民間運営によるゴルフ場の継続が現状では最善と考えています。
70		ゴルフ場運営事業者などとの調整は、どのように進めるのか。	市は今年度、この意見交換会を通して、まちづくりの考え方をまとめ、必要に応じて都市計画変更手続きを行います。 その内容を踏まえ、令和７年度に土地所有者が事業者募集を行います。
71		市はまちづくりの方向性を考え方として取りまとめ、土地所有者はこの考え方を踏まえて事業者公募する認識でよいか。	
72		土地所有者である神奈川県は、なぜ意見交換会に出席しないのか。	今回は、土地所有者が行う事業者募集の前に、市として当該地のまちづくりの考え方を取りまとめていくことから、市が主体となって意見交換会を実施しています。
73		まちづくりに係る審議会等で議論しないのか。	市都市計画審議会に諮ってまいります。
74		この方向性を、市都市計画審議会に諮るのか。	
75		市としては、土地所有者の神奈川県と茅ヶ崎協同株式会社にどのような提案をいただいて、この場（意見交換会）を設けているのか。	今年3月に、土地所有者と市は次のとおり次期利活用の方向性を確認しています。 ・（民間）ゴルフ場を継続 ・30年の長期契約 ・市は、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検討 上記を踏まえ、主に西側区域について、「住環境の保全」と「地域のくらしやすさ・魅力づくり」をどちらも成立させるバランスを見定めるために、この意見交換会を実施しています。
76	【東側】ゴルフコース継承ゾーン	松枯れにより、過去にコース内の松を400本、最近は年18～20本程度伐採している。 市がみどりの保全を目指すなら、松枯れ対策にも意識を持って欲しい。	現在の運営事業者は、この対策として薬剤注入等を行っていますが、専門家に見ていただき、これは残せないというものはやむを得ず伐採したと伺っています。 なお、こうした運営事業者による対策の結果、伐採本数は減少しており、最近では伐採した松から、新しい松が生えてきている状況も聞いています。 今後運営していく事業者とも共有していく必要があると考えています。
77		「※調整中」となっているところは今どういう状況なのか、教えてほしい。	現在、安全上等の理由からゴルフコースとしては使用していない土地です。
78		「※調整中」の南東地で、子どもたちが遊んでいる。今後の利活用として、子どもの広場にしてはいかがか。	市内には「公園空白地」と言われる、周囲数百mに公園がない場所もあります。 そのような市全体の状況も見極めながら考えていきます。

※「まちづくりの考え方」とは、「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を言う。

No.	分野	Ⅰ　述べられた意見、又は提出された提案等の概要	Ⅱ　Ⅰに対する市長等の考え方
79	その他	ゴルフ場は、「セント・アンドリュース」を参考に、ぜひ残して欲しい。 9コースしかないので、初めての方、早朝スタートや午後スタートのやり方もできる。	ご意見として承ります。
80		広域避難場所として、どの程度の人数が避難する想定か。 また、想定に合わせて、少なくともトイレの整備や備蓄を考えていただきたい。	
81		「ちがさき都市マスタープラン」では、ゴルフ場周辺を閑静な住宅や緑が充実したまちを目指すと記載している。 プランの変更が必要ではないか。	「ちがさき都市マスタープラン」の南東部地域の将来像として、古くから残されてきた緑地や街路樹等様々なみどりを感じれる立地ごとのみどり、のんびりとリラックスし、思い思いの時間を過ごせるなごみのある空間を目指すことなどを明らかにしています。 まちづくりの考え方は、同プランを具体化するものとして策定してまいります。
82		風格のあるまちとは、どんなイメージか。	
83		景観に関する視点が抜け落ちている。市道からの景観は残るのか。	「茅ヶ崎市景観計画」における海岸地域景観ゾーンの方針を踏まえ、まちづくりの考え方を整理してまいります。
84		ゴルフ場の運営を事業者に委ねることに不安がある。 市は市民の安全を守る役割があり、そのために税金を投入すべきではないか。	市の責務として、当然のことながら、市民の安全安心に取り組んでいく必要があります。 その一方、市としては福祉をはじめ、様々な施策を行っていくことが求められています。 ゴルフ場については、市営ゴルフ場として運営が始まったものの、財政上の課題等から、後に民間による運営に移行しています。今後、30年にわたってゴルフ場を継続するにあたっては、財政面はもちろんのこと、西側区域で「地域のくらしやすさ、魅力づくり」を進めていく上では民間のノウハウを生かせる利点もあることから、この方向で進めています。
85		ゴルフ場の魅力を高めるのであれば、レストランの評判を高めたり、若い人や初心者が気軽にプレーできるような中古のゴルフクラブの販売等をしたりする方から取り組んだ方が良いと思う。	ご意見として承ります。
86		誰が利活用の内容を許可していくのかを示した方がよい。	具体的事業や運営にあたっては選定されるゴルフ場運営事業者が必要な許可を得ることになります。
87		クラブハウスは、現在の建築基準法等の規制には合致しているか。	当初のクラブハウスは、都市計画の制度ができる前に建てられたもので、現行法に対しては、既存不適格という扱いになっています。 なお、西側区域に建築物を建てることになった場合は、設計の段階での確認、完成後の検査を行い、プランと異なる場合には直すよう指導してまいります。
88		西側区域に民間事業者が施設を建設することになるが、完成後に当初の計画とは違ったものがものができたということがないよう、しっかりとチェックして欲しい。	