

令和6年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会

議題(4) 資料4

茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について

(報告)

茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について

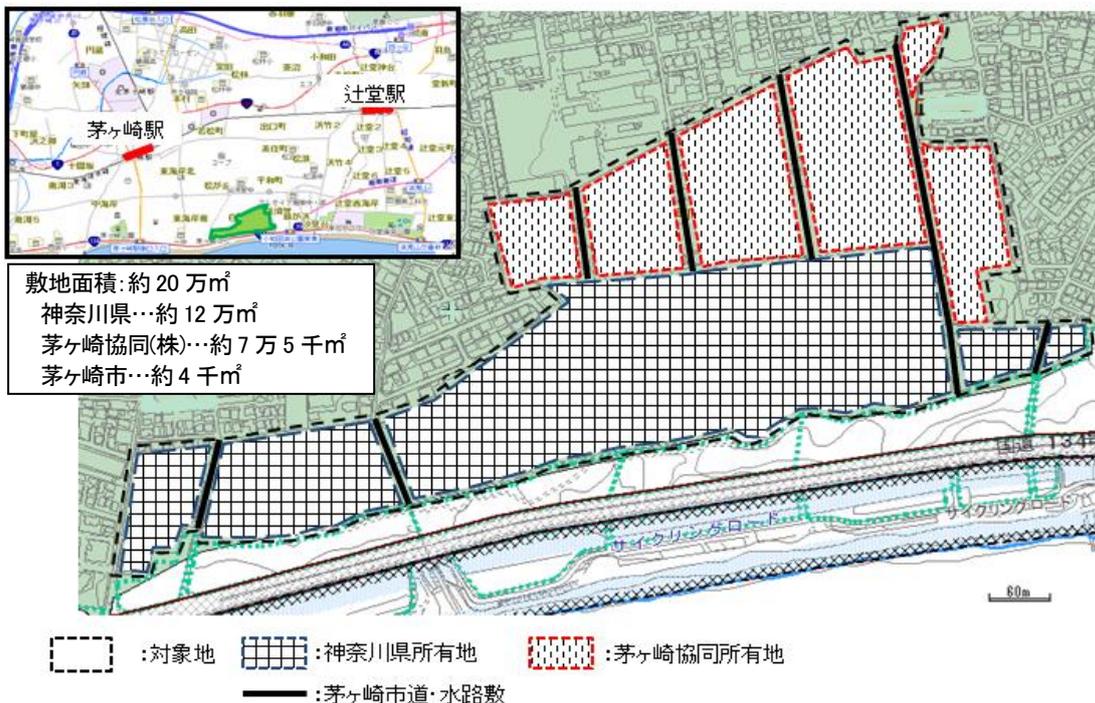
1 茅ヶ崎ゴルフ場の概要

茅ヶ崎ゴルフ場は、昭和30年代はじめに市営ゴルフ場として開場しましたが、昭和42年に市はゴルフ場運営から撤退し、翌年から民間事業者が運営者となりました。その後は長期に渡ってゴルフ場として利用されましたが、運営会社が平成27年3月末にゴルフ場運営からの撤退を決め、土地所有者は新たな利活用を検討することが必要となりました。

これを受け、土地所有者と市が協議したうえで「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針（平成27年11月）」を連名で策定し、土地所有者はこの方針を踏まえて事業者募集を2回行いました。その結果、1回目は事業者が辞退し、2回目は新型コロナウイルス感染症の影響による事業継続の断念となり、結果的に土地利用は転換されることなく、令和8年3月までの期間でゴルフ場運営が継続されることになっています。

【経過】

- S32年 防衛大学校整備に伴う小原台ゴルフ場の移転先として、現在地に市営ゴルフ場を開設
- S42年 市がゴルフ場経営から撤退
- H26年 運営会社が26年度末でゴルフ場を閉鎖する旨を土地所有者・会員に通知
- H27年 土地所有者と市が「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」を策定
- H28年 土地所有者による事業者募集（1回目）が行なわれたが、優先交渉権者が辞退
- H29年 災害対策基本条例の制定を願う直接請求（署名簿有効数：8912人）⇒ 否決
- H31年 土地所有者による事業者募集（2回目）が行なわれて基本協定書が締結されたが、新型コロナウイルス感染症の影響による事業継続の断念により、基本協定書を解除
- R2年 土地所有者が新型コロナウイルス感染症の影響が落ち着くまでの間（～R8.3末）におけるゴルフ場運営事業者を募集し、現事業者を選定



現状 (土地の要件)	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域（高さ制限10m） ・※敷地内南側にある砂防林の一部 市街化調整区域 ・地域防災計画による広域避難場所（大規模火災発生時） ・津波浸水想定区域 ・みどりの基本計画による保全配慮地区 ・景観計画による眺望点（浜須賀歩道橋・ラチエン通り）に近接 ・公共下水道幹線が埋設 ・コミュニティバスのルート・バス停を設置
---------------	--

2 次期（令和8年4月以降）の利活用に向けて

(1) 利活用の方向性

これまでの経過で、広域避難場所・市街地のみどりの確保、住環境の保全などの市民意向が明確になっていることを踏まえ、市は令和8年4月以降もゴルフ場が存続されるように土地所有者に要望してきました。これは、次の理由から「民間運営によるゴルフ場として継続すること」が望ましいとしたものです。

- ・ ゴルフ場のままであれば、これまでと同等の防災機能や市街地のみどりの機能が確保できる
- ・ 広大な土地の区域が良好な状態で、民間事業として維持管理される
- ・ ゴルフ場運営は、広大な土地に人の密度が低く、周辺市街地への影響は抑えられている
- ・ 「ちがさき都市マスタープラン」をはじめとした市計画の方向性に当てはまる

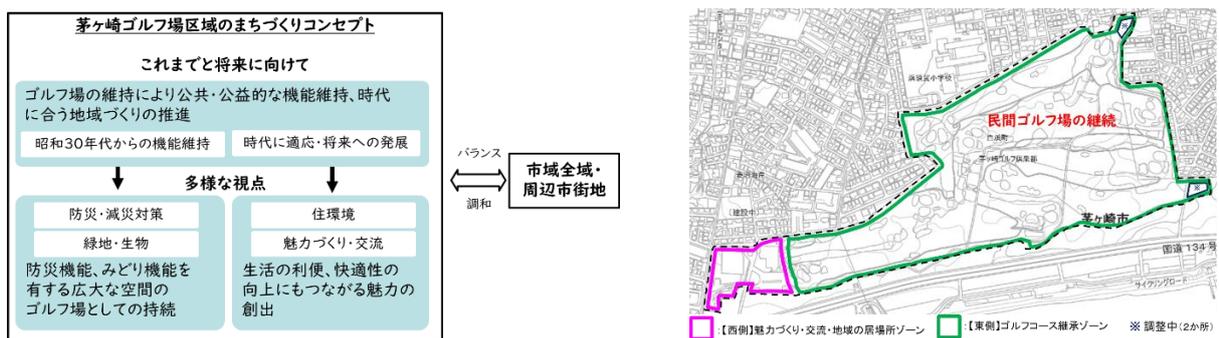
令和6年3月に土地所有者と市は、茅ヶ崎ゴルフ場区域の次期利活用に向けて、次の方向性で連携して取り組んでいくことを確認しました。

- ・ ゴルフ場を継続（市が求める広域避難場所確保等のため）
- ・ 30年間の長期契約を締結（広域避難場所の継続的な確保、事業者の参入促進のため）
- ・ 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（住環境の保全とまちの魅力づくりを推進するため）

(2) 市の取り組み

市は、「民間運営によるゴルフ場の継続」という方向性で、どのようなまちづくりを誘導していくかを示す「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」の策定に着手しています。茅ヶ崎ゴルフ場区域は「ちがさき都市マスタープラン」の地域別構想で“良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち”を目指している南東部地域に位置し、地域における土地利用や都市景観、住環境などの都市づくり方針があることをはじめ、市の他の個別計画の内容も踏まえて、市民意見交換会やパブリックコメントを経て、次期利活用における具体的な「まちづくりの考え方」をとりまとめる予定です。

現在は、(1)のとおり、ゴルフコースの区域が基本的に存続されることを前提に、クラブハウスを含む西側の区域を対象にして「市が検討する」としている土地利用規制の一部緩和の必要性や内容、程度について、市民意見交換会を通じた地域の利便や快適性の向上、魅力づくりや交流の場づくりにつながる都市機能を見出す検討や土地所有者等との調整を進めています。



～茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりに係る視点(コンセプト)とゾーニング～

3 今後の想定スケジュール

- R6年度 【市】 茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方の策定
→必要に応じて、まちづくりの考え方に則した都市計画変更の手続き
- R7年度 【土地所有者】 事業者募集・契約
- R8年度 【土地所有者】 次期利活用開始（30年間の長期契約）