

パブリックコメント手続 実施結果

「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方（素案）」

1 募集期間 令和6年8月23日（金）～令和6年10月4日（金）

2 意見の件数・意見提出者数 57件・21人

3 意見提出者年齢

年代	10代以下	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明
人数	0人	0人	0人	7人	3人	4人	6人	1人

4 内容別の意見件数

	項 目	件 数
1	区域の現状、背景、本考え方の位置付けに関する意見	9件
2	利活用のコンセプト・ゾーニングに関する意見	2件
3	【居場所・交流ゾーン】活用テーマ・方針・シーンに関する意見	7件
4	【居場所・交流ゾーン】建築物の用途、土地や建築物等の規制に関する意見	20件
5	土地利用に際する主な配慮事項等に関する意見	9件
6	意見交換会の経過に関する意見	5件
	パブリックコメント手続に関する意見、要望	3件
	その他意見（匿名の意見等、提出要件を満たしていないもの）	2件
	合計	57件

5 意見への対応区分 ※「パブリックコメント手続に関する意見、要望」、「その他意見」として整理したものを除く。

対応区分	説 明	件 数
反映	意見を受けて計画(素案)等に一部修正を加えたもの	2件
対応済み	すでに計画(素案)等に記載されているもの又はすでに対応しているもの	50件
参考	計画(素案)等への反映は困難であるが、今後、取組を推進する上で参考とするもの	0件
	合計	52件

6 条例、計画等の公表日（予定） 令和7年1月17日（金）

茅ヶ崎市 企画政策部 総合政策課 総合政策担当
0467-81-7121（直通）
e-mail: sougouseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

(意見及び市の考え方)

■区域の現状、背景、本考え方の位置付けに関する意見（9件）

(意見1)

ゴルフ場が存続していくことが一番の願いでしたから、周辺住民として、ゴルフ場が一体となって周辺が利活用されて行くことに賛同します。

ある程度、概要・骨格が出来て行く過程で菱沼海岸近隣の方も参画して、計画決定されることを願っています。

(意見2)

多様な理由で利活用が進まなかったことに感謝し、携わった市の職員の方々のご苦勞を深く理解しています。

この事業者募集の土地所有者の60%は県です。

近年の災害の多発と今後を鑑み、県は県民を災害から守る責務を何よりも優先すべきと考え長期のゴルフ場の現状維持を考えたと思っています。

いま一番必要とされているのは公共・公益的機能を持つ災害時に地域住民の砦となる新たな施設ではないでしょうか、事前復興・復旧まで視野に入れた事業者提案が出されるよう「明確な縛り」を入れられるのは市だけです、今まで通り頑張っていただけようお願いします

私達は住民側に出来ること・すべきことをしていきたいと考えています。

(意見3)

本計画の眼目は、「民間事業者によるゴルフ場の存続」です。

このため、この趣旨にのっとり、ステークホルダー（利害関係者）間での協定等の確認が必要だと思います。共同事業発足時は株主間協定のようなもので、関係者の協力内容を相方確認すべき。

①土地所有者（県他）、②事業者、③地域周辺関係者（市、自治推進課、関係まちづくり協議会等）で各々協力すること、譲歩すること（例えば、事業継続には、地代の調整は大きな要素だと思います。）

単なる民間事業ではなく、環境、防災等がからみあっている計画ですので、市も精力的に対応されていると思います。であれば、関係者間での協定等文書確認はお互いの立場を理解する上で必須だと思います。

ゴルフ場を利用する者として、継続してほしいのは山々ですので、防災、住環境とも調和できる形で是非進めていただきたい。

(意見4)

ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)には基本的に賛成です。

(意見5)

条例で公園の数が制限されているみたいですが、例外措置として「公園」が良いと思います。ゴルフ場は一部の方々だけ利用するのに対して、公園であれば老若男女利用することができます。また、広域避難場所としての利用も可能です。

(意見6)

広域避難所の確保は理解できますが、それがゴルフ場として維持されることについては反対します。子育てやペットの散歩で普通なら利用したいと思うのですが、たくさん農薬を散布した場所に避難の時でも行くのは嫌だなと思います。なぜ平塚市や藤沢市のような里山やビオトープを生かしたような取り組みにならないのでしょうか？

(意見7)

この素案は、令和元年9月に選定された優先交渉権者の提案であるホテル、オフィス、店舗と合致した計画になっている。この計画を実現するための条例制定の素案と見受けられるが、他の選択肢の検討経緯を示して欲しい。

(意見8)

以前も意見交換会に参加して、提案してきました。

ゴルフ愛好者の友人達は、普通のゴルフコースとしては小さすぎて行かないと言っています。それにゴルフ自体、ハイソ感があり、一部の人の為のスポーツと思っています。庶民として、「パークゴルフ」の方がずっと身近で愛好者も多いと思います。何故、「ゴルフ場の存続」を基本とするのでしょうか。

私達庶民は、パークゴルフの仲間を作って、他地域のコースに行かざるを得ません。クラブ、ボールの貸与、プレー料ともで、1コース、100円～200円ですみますし、高価なクラブを揃える必要もありません。茅ヶ崎にコースができることをずっと望んできました。子供からシニアまで各地、にぎわっています。(グランドゴルフ場としても使えます。)

(意見 9)

令和 8 年以降の次期利活用の方向性について

30 年という長期期間を設定する根拠がよくわからない。

敷地全体のうち、県と市が大部分を保有する中、市がより主体的にリードしてくためには、県民・市民の財産として、県の所有を市に無償譲渡することは検討できないのでしょうか。30 年も貸付した場合、次の契約者は借地権を有しないか。”

(市の考え方)

茅ヶ崎ゴルフ場区域の敷地(約 20 万㎡)は、大部分を神奈川県、茅ヶ崎協同(株)が所有しています。土地所有者は自らの財産である土地の利活用方法を選択できますが、これまでに市民の皆様からいただいた広域避難場所の機能等を担う当該ゴルフ場の存続を求める多数の署名や要望等を踏まえるとともに、市としても当該地が有している「広域避難場所」や「みどりの空間」を保持することが重要であると考え、市は土地所有者に対して、まちづくりへの配慮を要望してきています。

広域避難場所の機能等を確保する方法としては、まず、公共が管理する「公園化」が考えられますが、市が広大な土地を都市公園として供用するとすれば、取得費用は膨大な金額となるばかりか、その後も多額の維持・管理費が必要になり、市の財政基盤に大きな影響が生じることから、現実的ではないと整理しています。そのため、市では、「民間によるゴルフ場」の継続が最も望ましいと考え、土地所有者にその意見を伝えて協力を求めてきました。

「ゴルフ場」であれば、周辺の市街地化が進行する以前から存在し、広大な土地でありながら一度に多くの人が集まりにくい運営形態で、かつ、動力使用施設が少ないなど、周辺住環境に与える影響が少ないこと、「民間運営での存続」であれば、市が取得または賃借、管理するよりも効率的に広大な土地が維持管理されて広域避難場所や市街地のみどりが維持されることに加え、民間活力によって更なるまちの魅力づくりにつながると考えたものです。

市が要望している「民間によるゴルフ場の存続」及び「長期的な継続」に対して、土地所有者からは、令和 8 年度以降の次期利活用における収益等への影響はあるものの、可能な範囲で協力する意向を示していただき、令和 6 年 3 月にゴルフ場を継続すること、ゴルフ場事業者の参入を促進する観点から 30 年間の長期契約とすること、市が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することの 3 点を、「次期利活用の方向性」として相互に確認しています。この方向性に基づいて、市の所有ではない土地の利活用に対する市としての考え方を「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」としてまとめることについても、土地所有者からの理解を得て取り組んできたもので、令和元年度に選定された優先交渉権者の提案を意識したものではありません。

したがって、市としては、土地所有者との協力のもとで、今後、選定されるゴルフ場運営事業者とも連携しながら「ゴルフ場」が存続され、広域避難場所や市街地のみどり等の機能の維持、魅力的な地域資源としてまちづくりに寄与されるように取り組んでいく考えです。

■利活用のコンセプト・ゾーニングに関する意見（2件）

（意見 10）

＜ゴルフコース継続ゾーン＞

最初のゴルフ場利活用計画発表からはほぼ10年たち、今日の災害の規模・発生率も上がり、南側に唯一残された広大な土地を確保することが災害を考えたとき何よりも重要な事と確信しています。

＜居場所・交流ゾーン＞

現在も次世代にも死守すべきは緑を現状維持した広大なゴルフコースです、地権者が行政だけではないなか、地権者にある程度の収益を分配するには西側に新たな収益を生む施設が必要なのは理解すべきとの認識です。

（意見 11）

- ・計画地の敷地の割合からはほぼゴルフ場が主であり、居場所・交流ゾーンを併せもって事業者に運営を求めるのは無理ではないか。広域避難場所としてゴルフ場の手入れ、維持管理また、保安林と併せた環境整備の検討が必要で、2つのコンセプトの設定は無理があると思う。専門家の意見は、どうですか。
- ・この計画の若干の部分（約1.5ha）に思いや狙いをつめこみすぎではないか。ゴルフ場を維持するために、過剰な条件になっていないか。それだけの事例（民間活用）の成功が茅ヶ崎市全体でみた場合にあるのでしょうか。市役所内は合意できていますか
- ・該当地域において、ニーズ調査を実施した上での活動シーンの設定なののでしょうか。市全体としてのイメージ作り（広報・戦略）は理解できますが、この該当地で実践するのは無理がないのでしょうか。
立地にあったサウンディング調査結果があれば参考になると思います。

（市の考え方）

茅ヶ崎ゴルフ場区域の周辺において、住宅地としての市街地化が進行してきた歴史的経緯がある中で、当該ゴルフ場が、現在においても土地利用に大きな変化がなく残存していること自体が貴重であると考えています。当該区域は、「ちがさき都市マスタープラン」の将来都市構造にある“緑地・公園ゾーン”としての保全対象の空間であり、ヘッドランド周辺の“交流拠点”の形成に寄与するポテンシャルを有していること、地域の将来像である“良好な生活文化を持った風格のある海辺のまち”に関しても、市街地内の広大なみどりと広域避難場所の維持・保全、周辺住宅市街地と調和した居場所、交流の場など、市南東部地域を特徴付けられる存在ととらえています。

本考え方においては、民間ゴルフ場の存続を基本として、当該区域を一体として将来に引継ぎ、昭和30年代からの機能の確保、時代に適応・将来への発展というコンセプトを示しています。

ゾーニングでは、現状の土地利用をもとに、広がりを持ったゴルフコースと、クラブハウスや関連施設等が立地するゾーンに分け、東側区域の「ゴルフコース継承ゾーン」は広大な空間が有する機能の維持・確保を、西側区域の「居場所・交流ゾーン」は地域住民と来街者の両者にとって魅力的な場所となる都市機能の誘導をそれぞれ図っていくことで、ゴルフ場区域全体としての魅力が向上し、持続可能なゴルフ場運営にもつながると考えています。

なお、土地所有者は、区域をゾーンで区別せず、全体を一体としたゴルフ場運営事業者の公募を予定していることから、市としては、「居場所・交流ゾーン」に誘導される都市機能は独立ではなく、ゴルフ場の魅力向上に関連するもので、合わせて、地域住民にとって魅力的な場所となる事業者の提案がなされるよう本考え方を作成したものです。

■【居場所・交流ゾーン】活用テーマ・方針・シーンに関する意見（6件）

（意見 12）

健康増進のため活用中

近くに手頃な料金で楽しめる運動スポットが他になく、貴重な存在

緑が気持ちよく、レストランとしてもレベル高く、家族で良く使っています

存続第一で、お願いします

（意見 13）

現在のところ個人的には全く利用する機会がないので、品よく利用できる施設が増えるのは歓迎です。

ゴルフコース側も閉塞感少ない景観であると同時に美観を損なわない外観を維持することを望みます。

必要なら市からの補助や人材センターなどの労働力のサポートがあっても良いと思います。

藤沢の「Fujisawa サスティナブル・スマートタウン」内の施設にあるシェアラウンジでリモートワークをすることがよくあるのですが、そうしたスペースができるなら嬉しいです。景観を活かせれば良いですね。

（意見 14）

- ・この区域（地域）が持つ周辺市街地と調和したゆったりとした空間の継承とともに、茅ヶ崎市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、都市機能の誘導を図る「居場所・交流ゾーン」を設定しているが、そうした施設は公共施設ではなく、

費用を支払って、対価を得る施設と考えられるが、資料で示す新たに集客が見込まれる建築物の床面積として店舗、飲食店/オフィス・コワーキングスペース/宿泊施設を各々500～600 m²程度が2,000 m²毎に各1棟設けることが出来る。これらを設けることを市民が望んでいるという点についてのデータを示してください。この地域に宿泊施設を設けたり、マリンスポーツをする人やその設備（施設）を増やすこととその施設は費用を支払う必要があるが、それを市民が利用したいと望んでいるという裏付けを示して欲しい。それが無いと、この地区計画設定の素案は地元ではなく、来街者による収益施設を設ける目的のためとしか理解できず、第1種低層住宅専用地域という低層住宅の良好な住環境を守るためという都市計画法の用途地域の目的と相反する。

- ・「茅ヶ崎の自然、スローライフの中で、人と人の交流を育む場所」とあるが、これらの施設が出来て地区外からの来街者が来ても、現在のスローライフを担保できるのでしょうか？
- ・現在のゴルフ場来場者である来街者も、地元との交流を求めているのでしょうか？どのような交流（方法や内容）を望んでいますか？
- ・「海岸線でマリンスポーツ・レクリエーション・交流」と図にありますが、店舗、飲食店/ オフィス・コワーキングスペース / 宿泊施設という施設が、これらにどれだけ寄与する想定でしょうか？また今年前半まで稼働していたクラブハウス、また稼働中のキオスクにおける交流と対比した場合の効果を教えてください。よろしく願いいたします。

（意見 15）

居場所、交流ゾーンを設置して頂ければなお、愛好者がふえるでしょう。

マルシェ、マリンスポーツ、音楽イベント等活発な活動の場所を求めている団体は沢山あるでしょう。

（意見 16）

<活用テーマ>

：潮風と緑のなかで心ゆたかに・・・

<活用方針>

：地域の特色はそこに住む人達により創りだされます、地域に海岸線とゴルフ場を持つロケーションは今後二度と持てないとの認識を持ったうえで、その地を活かし住人が互いを尊重する幸せな交流を持てる場所として考えることが重要です

：全世代がそれなりに楽しめる小さな施設や小さなお店がある

：必ず来る災害に対してはその施設やお店が地域住民のよりどころとなるように災害時を考えた活用構想を望みます”

<活動シーン>

- ：ゴルフ場コースをゴルフプレーヤーだけではない活動に使用してそこから別な収入を得る、例えばスケートボードでジュニア選手がカート道を走り抜ける実験をしたことがあります（素晴らしい爽快でした（新たな施設が入らない、カート道の整備だけ））
- 世界大会も可能とのことでした
- ：季節限定でゴルフ場メンテ終了後のコースの使い方を考え新たな交流と収益を考える。
- ：この先の変化（自然災害・高齢化など）を見据え、批判ではない創造的な地域住民の意見交換をすべき（事前復興にも役立つ）
- ：生鮮食品などは専門店ではなくとも定期開催であれば助かるので自由なイベントスペースを確保して多様な楽しみ方をする

（意見 17）

以下のような考え方を反映させていただきたいです。

- * 地域の回遊性を高めるため、シェア電動自転車やシェア電動キックボードの拠点機能
- * 積極的な限定なしライドシェア活用を含めた交通アクセスを強化
- * 地域住民も利用可能なホテルの施設（レストラン、カフェ、バー、ラウンジ）
- * 賑わいを演出する開放的な地上レベルの導線設計と、海との一体感が感じられる茅ヶ崎らしいルーフトップやテラスエリアの設置
- * 将来的な発展を見据え、周辺地域も含めた用途地域の商業地域への変更
- * キャッシュレスやシェアエコノミーなどスマートライフとウェルビーイングの拠点

（市の考え方）

茅ヶ崎ゴルフ場区域を一体として将来に引継ぎ、昭和 30 年代からの機能の確保、時代に適応・将来への発展というコンセプトのもとで、「居場所・交流ゾーン」には、人々がつどい、交流する、地域住民・来街者の両者にとって魅力的な場所となるような都市機能を、土地所有者とゴルフ場運営事業者の協力を得ながら誘導していきたいと考えています。

「居場所・交流ゾーン」となる西側区域では、現在もゴルフ場運営に支障とならない範囲で、地域住民等が散歩で立ち入ることや、ゴルフ場利用者向けのレストラン等の利用も容認されており、近年は未活用だったゴルフ場管理施設や空き地も活用が工夫されて、地域住民も利用できる状況がみられます。一部のご意見にもあるように、このゾーン内は、現状でも地域の居場所や交流の場としての機能を少なからず有していることから、将来に向けてはその延長線上で、周辺住宅地と調和したゆったりとした空間を継承しつつ都市機能の充実を図ることで、ゴルフ場利用者のみならず、地域住民にとってより一層の魅力が感じられるような場所になるポテンシャルがあると考えています。ま

た、「居場所・交流ゾーン」の位置は、東側のゴルフコースに隣接し、周辺にはヘッドランドや海岸線、市の歴史文化施設があることなどの特性も合わせて考慮して、「茅ヶ崎の自然、スローライフの中で、人と人の交流を育む場所」を活用テーマとし、活用方針に「地域住民と来街者に共通した魅力」、「周辺住環境との調和とゆったりとした空間」、「安心して過ごせる環境」、「地域資源である海岸などと連動した魅力」、「ゴルフコースとの一体活用による持続可能な民間事業の促進」を挙げています。

活動シーンは、ゾーン内での時間の過ごし方をイメージするもので、不特定多数が集まる交流を促すということではなく、現在のような交流が保たれ、当該ゴルフ場区域やその周辺の魅力にも触れながら、ご意見にあるような創意工夫がなされた取組等を通じて、新たな交流が育まれることを期待しているものです。

活用方針では、「周辺住環境との調和とゆったりとした空間づくり」「安心して過ごせる環境づくり」を掲げていますが、「みどり・景観」「防災」「交通環境」がより意識されるよう、次のとおり文言を追加します。

◆修正部分の対照表（10 ページ）

修 正 後	修 正 前
居場所・交流ゾーンでは、周辺住宅地と調和したゆったりとした空間を継承するとともに、本市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、 <u>みどりや景観、防災、交通の視点に配慮しながら、都市機能の誘導を図ります。</u>	居場所・交流ゾーンでは、周辺住宅地と調和したゆったりとした空間を継承するとともに、本市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、 <u>都市機能の誘導を図ります。</u>

■【居場所・交流ゾーン】建築物の用途、土地や建築物等の規制に関する意見（20 件）

（意見 18）

「居場所・交流ゾーン」について

本計画地約 20 万㎡の敷地は、第一種低層住居専用地域として閑静な住居環境に規制されている都市計画法上の制限がある。「居場所・交流ゾーン」導入は、地区計画を策定のうえ住環境に負荷をかけない配慮をしつつ、中規模の商業系用途も許容する第一種住居地域に相当する環境へ同法の規制を大きく緩和する措置である。その根拠をゴルフ場存続と都市マス他上位計画にもリンクさせているが、当該ゾーンで事業を希望する事業者の期待に応えるための法制限の大きな緩和と見做され、都市計画手法（地区計画）適用に於ける行政権の濫用とみられても否定できない。

(意見 19)

ゴルフ場の西側区域の開発に強い懸念を持っています。ここは芝生もあり、ゆったりと雑木林を見ながら散歩できる唯一のエリアです。車もたくさん入ってこないで、飼い犬同士がおしゃべりしたり、小さな子と散歩したり、虫取りをしている家族もいて憩いの場になっています。もし、マンションや家が建つことを許してしまうと、たちまちラチエン通りの狭い住宅街の延長が広がるだけで、緑の美しさも、住民の生活の潤いも失われます。市は、海と砂浜だけを見て、自然が豊かな茅ヶ崎と言っているように思えます。茅ヶ崎市は公園も少なく、道も狭く家だらけです。特に南側は子供の数が増え、保育園はいっぱい、学童は満員、学校の教員は増えず、学級崩壊のクラスも多くあるのが状況です。そういった状況も考えているのでしょうか？そのことが計画内容から全く伝わってきません。この土地の現状の開発計画に強く反対します。

(意見 20)

まず、ゴルフ場から海岸に至る現在の住環境(第一種低層住居専用地域)や景観(市道 1084 号線やラチエン通りから国道 134 号に至るまでに年月を感じさせる緑で覆われた樹木空間)を大きな魅力として移住してきたことから、大前提として現況の用途地域上、建てられない大規模建築物を建てられるようにする今回の変更(緩和)は到底受け入れられるものではない。ゴルフ場の西側地域を居場所・交流ゾーンと表現しているが、当該地域は第一種低層住居専用であることから、住民は文字通り落ちついた住環境を求めて住んでいる用途地域であり、交流は現状でも他の地域にある商業施設や海岸でのマリンスポーツや散策などで十分に行えるし、現にそういう光景が日常的に見られる。

(意見 21)

- ・なぜ、県の担当課は住民説明会に来なかったのですか？「どのような理由によって、地区計画による用途規制の緩和が必要なのか」を地権者である県が自ら周辺住民に丁寧に説明することからスタートするのが「地区計画による用途規制の緩和」を行う上での筋です。それを行わないのは、茅ヶ崎市の住民を軽く見ているんじゃないですか？
- ・そもそも、県はパブリックコメントの意見を読むのでしょうか？
- ・なぜ最初から、建物を建てるための用途規制の変更ありきで、「何の建物が必要ですか？」で始まる意見交換会だったのですか？
- ・まずは、「どういったものがあるべきか？」という素案だが、影響を受けるのは近隣住民です。ゴルフ場の西側区域からある程度離れた場所の住民には、騒音や景観の変化など住環境の悪化は関係ない。しかし、周辺住民は、第一種低層住居専用地域だから、静かな住環境が守られ、そこで暮らせるとして住宅を買っています。そ

れが途中からいきなりくつがえされるのは理解できません。住環境を、強制的に変えられてしまうのは、行政の権限の濫用です。

- ・ゴルフ場の地代が高いので、西側を開発して施設を作り、その儲けをゴルフ場の運営に充てる目的で、用途規制の緩和が出てきたのだとすれば、各施設（店舗）が儲けを出すには、かなりの来客数がないと成り立たない。それでは閑静な住宅街をキープするのは不可能になる。ひっきりなしに来客がないと儲けがでない。儲けと閑静な住宅街のバランスが取れるとは到底思えない素案です。
- ・住民を納得させたいなら、「いくら稼げばゴルフ場はやっていけると見込んでいるのか？」 「西側区域の開発でどれぐらいの収益や来場を見込んでいるのか」という金額の根拠を示してください。なぜ県は示せないのですか？
- ・事業者は利益が優先する。そして、利益を上げれば上げるほど、周辺の住環境への影響は大きくなる。しかし、素案には「閑静な住宅環境を守る」という明記がない。これでは、第一種低層住居専用地域としての今までの閑静な暮らしをキープすることはできない。「西側の土地利用規制が緩和されるほど収益は上がるのか？そのバランスをとることか？重要になる。」との説明だったが、バランスが取れなかった場合、県が責任を取るのか？
- ・子育て世代にとっては、西側に作るのは建物でなく、公園やボール遊びのできる広場でもいいはず。しかし、事業者は儲からない、金にならないからやらない。県も市も維持管理費がかかるので作らない、というのは行政として間違っている。
- ・今回の説明会で奇妙だったのは、まだ住民の意見を一言も聞いてないうちに、「買い物難民は、第一種低層住居専用地域の課題」とか「地域の方がちょっとした買い物ができるようになったらいいと考えている」とか、市が買い物難民の話を始めたことだった。市は商業施設を呼び込みたい、というか、すでに素案前にその話が決まっているのですか？
- ・今の用途地域では、クラブハウスの建て替えができないのなら、クラブハウスの所だけ用途地域変更すればよい。他はいじる必要はない。
- ・周辺住民は、突然に第一種低層住居専用地域の規制を変えられることで、日々の暮らしが変わります。影響がないわけではない。広域避難場所の確保とか、買い物難民の解消とか大義名分はあっても、実際に影響を受けるのは、県の職員でなく住民です。今まで第一種低層住居専用地域で、静かな緑の景観で暮らしていた住環境、これが壊される、変えられてしまう。これは、行政の権限の濫用です。
- ・事業者は30年間のビジネスの場所を与えられて事業ができ、儲けを期待できる。しかし、住民は逆に30年間、景観の悪化や住環境の悪化、騒音など、事業者から負の遺産を負わされることになる。これは絶対にあってはならないことです。素案に明記してください。
- ・ゴルフ場そのものの魅力で儲けるべきで、イメージもなく施設で援助するのは本末転倒です。茅ヶ崎ゴルフ場は、名匠 上田治の設計で、美しい曲がりくねった松は貴重で、市外からも人気のある文化的価値あるゴルフ場。その品格や風格を下げるような、安っぽい西側の開発はやめてください。
- ・「ゴルフ場の土地の賃料が高いので、ゴルフ場経営が難しい、しかし賃料は下げら

れない」というのが、西側開発の理由であり、ポイントになっている。しかし、これから地権者は土地の賃料を下げることも考えているという説明もあった。それならば、用途規制の緩和はまったく必要ない。地権者が賃料を下げるならゴルフ場の経営は成り立つ。そもそも、ゴルフ場の土地の賃料は下げる、加えて、もっと事業者が儲かるように用途規制の緩和を行う、のでは、住民に対しての裏切り行為であり、騙し討ちであり、行政としてやっていい範疇を逸脱している。住民の暮らしに犠牲を強いて、事業者に儲けの旨味を与えるという「付度」である。

(意見 22)

広域避難場所や市街地のみどりを供する広大な土地の維持管理などの費用面は民間管理により市や県などは経済的な負担が軽減されるメリットを享受しているが、これらの享受しているメリットをどのように試算されていますか？その試算値の満額とは言わずもその一部をゴルフ場の民間管理へ助成したり、公共の用に供する施設を生み出している理由から税制上の優遇を行うなどの施策を実施すれば、民間のゴルフ場代減額に値する効果が期待できる。地代の減額のアイディアは過去の説明会でも住民から出されていたが、実質的な地代の減額に相当するような民間管理への支援を検討して欲しい。これが可能であれば、都市計画法にて定めた「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する」という目的に逆行する地区計画による用途制限緩和という施策が不要になる。

(意見 23)

事業者の提案内容次第では、どうにでもなってしまう。
土地所有者の考え、方針の記載がない。こうした市の説明は一方的。
土地所有者の考えを説明、記載すべきである。

(意見 24)

- ・クラブハウスから西側の土地の利活用の必要についての市の説明は説得力がない。
第 1 回の意見交換会での市の説明は、「広域避難場所として茅ヶ崎ゴルフ場を令和 8 年 3 月以降 30 年間存続するには、ゴルフ場運営事業者追加利益が必要である。西側の土地は、これを捻出するため利活用する。」
ところが、必要な追加利益の額についての参加者の質問に市は答えられなかった。現ゴルフ場運営事業者はゴルフ場には自己資産は持たず身軽なので、赤字であればすでに撤退してもおかしくない。令和 2 年より現在まで経営が続いており、又、令和 8 年で経営を打ち切るとの話も聞いていない。黒字が続いているからであろう。市は現ゴルフ場運営事業者に令和 8 年以降 30 年間のゴルフ経営について意向も確かめず、西側の土地利活用方針を決めてしまった。現ゴルフ場運営事業者が令和 8 年以降 30 年のゴルフ場経営に前向きであれば、周辺住民の閑静な住環境を破壊し、自

動車の交通量増加による安全を脅かす利活用方針は撤回し、現状を維持してもらいたい。

現状維持は6回の意見交換会参加者の多数意見でもある。

- ・西側土地の利活用の方向性は、周辺住民取ってメリットがあっても交通安全や閑静なまちづくりにとってデメリットが大きすぎる。

素案の冒頭では「土地利用者や住民を含めた市民の皆さまとの意見交換を踏まえ、策定している」と述べている。然し、第1回の意見交換会で配布されており。意見交換会での参加者の意見が反映される筈はない。

即ち、市は周辺住民が納得する交通安全対策や交流による夜間までの騒音対策を周辺住民に示して了解を取り付け、事業者には任せず市が責任をもって対策の実行を確約する。それが出来なければ周辺住民として、西側の土地利活用の方向性には反対せざるを得ない。

- ・市の利活用の考え方は、「ちがさき都市マスタープラン」の地域別都市構想と関連計画の内を容踏まえ、当該区域の具体的な利活用の方向性を示すものと市は説明する。然し、実態は以下の都市マスタープランには反する方向性を示している。

1) 低層住宅を中心とした風格ある閑静な住宅があるまちづくり」

2,000 m²の敷地にクラブハウス、屋内ゴルフ練習場、レストラン喫茶店、ベーカリー、日用品・地産地消販売店、スポーツショップ（サーフィン・自転車）、駐車場、浴場・銭湯、理容・美容室、フィットネス・ヨガスタジオ、診療所・クリニック、宿泊施設、ドッグラン・ペット用品店、託児。保育施設、オフィス・コワーキングスペースが建ち並ぶ。これに周辺住民と来街者の交流の居場所を設ける。これでは閑静な住宅地域ではなくなり、騒音の住宅地になることは避けられない。

2) 「街なかでは古から残された緑地や街路樹等みどりの充実のまちづくり」

国道 134 号から茅ヶ崎ゴルフ場入り口までのラチエン通り沿いの西側の土地約 100m に沿った樹木が利活用で伐採されることを免れない。

3) 「交通事故が起きないまちを目指して、歩行者及び自転車利用者にとって安全な道づくりを進め。」

道幅や歩道が狭く対向車が用心深く運転しなければならないラチエン通りは拡幅が望まれるが、道の両側には家屋が建ち並び拡幅の余裕はない。従い、市はこれまでの何ら安全道づくりが出来なかった。

西側土地の利活用によって、ラチエン通りの交通量の増加は避けられず、安全な道どころ更に交通事故の増加が懸念される。

西側の土地利活用による市の交通安全対策として、ラチエン通りに接する国道 134 号からゴルフ場の入り口までの敷地内約 100m に歩行地帯を設けるのみで、歩道の拡幅とはならず安全対策にもならない。

市が意見交換会で示した対策は、ラチエン通りを一方通行とし、交通整理人により監視をするとのことであった。一方通行にすれば周辺住民には不便をかけるが、西側土地利活用優先でお構いなしである。

4) 「海辺では、のんびりとリラックスし、マリンレジャー等思い思いの時間を過ご

せる、にぎわいと和みのある空間の創造を目指す。」

これから来街者と地域住民との居場所・交流の場所を設けることにはならない。海辺でも交流ではなく、マリンレジャーを楽しむ多くの人が思い思いの時間を過ごすことにより賑わいの場所づくりを目指している。

ゴルフを楽しむ人もプレー終了後はクラブハウスのレストランで食事しながら仲間同士が話し合い、終われば酒飲み運転の罰則は厳しいので真っすぐ帰宅する。私の経験では周辺住民との交流を望む人は一人もいない”

- ・茅ヶ崎市自治基本条例や都市マスタープランに反して策定した。

斯様な条例や都市マスタープランに違反し、尚且つ西側土地の利活用の考え方には市民の意見が反映するとの詭弁を弄して開発を進めるには、何らかの事情があるのではないかと主権者たる市民による市民のための市政に戻してもらいたい。

(意見 25)

- ・ゴルフ場の最大来場人数は、設置されているホール数で決まるので、如何にゴルフ場の魅力を高めてプレー代単価を高めることができるかで、収益に影響があるが、どのような取り組み、サポートを茅ヶ崎市はこれまで実施していますか？
- ・県道西側に施設を作るのは、参入業者が土地代の支払いに対す採算が取れないためであるので、これだけの広大な避難地、または公園の設置、維持にかかる茅ヶ崎市の費用負担を考慮すれば、参入業者に地代の補助をすれば西側ゾーンに建物を建築しなくて済むので、税金を投入検討して欲しい

(市の考え方)

市と土地所有者との間では、茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関して、令和6年3月にゴルフ場を継続すること、30年間の長期契約とすること、市が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することの3点を次期利活用の方向性として相互に確認しています。

長期間にわたってゴルフ場としての利活用を行う上では、ゴルフ場運営事業者はゴルフコースの価値や魅力向上に取り組むことが当然考えられますが、過去の経緯を見ても市街化区域内でゴルフ場を維持することが難しいこと、クラブハウスを含む西側区域は現在の土地利用規制のままではクラブハウス等の通常の建て替えができないという課題があること、また、東側のゴルフコースと一体となった魅力づくりが地域資源となってまちづくりに寄与することが考えられることなど、総合的に考えた結果、市として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する必要があると判断したものです。

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にあたっては、単にゴルフ場が存続できる条件に見合うように、現在の土地利用規制を緩和するものではなく、まちづくり政策との整合や周辺市街地の住環境とのバランスを重視する必要があると考えています。「居場所・交流ゾーン」として位置付けた西側区域では、周辺住宅地と調和し

たゆったりとした空間を継承して、人が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、みどりや景観、防災、交通の視点に配慮しながら、都市機能の誘導を図るため、意見交換会などのご意見を踏まえて、土地利用規制の緩和は限定的とし、現在の規制内容を維持、あるいは強化する方向性としてしました。

具体的に緩和の方向性としているのは「建築物用途」のみで、ゴルフ場運営において維持管理に必要不可欠な建築物用途とゴルフ場運営と関連が認められて魅力向上に寄与する建築物用途とし、事務所、店舗・飲食店、宿泊施設といった魅力向上に寄与する建築物用途は、過度な集客を避けるため、床面積の上限を定める方向性としています。また、当該ゾーン内を特定の人が占有することになる住宅・共同住宅等の建築はできないこととする方向性です。

その他には、建築物の最高高さに代表される建築物の規模に係る規制は周辺住宅地と同じ現在の土地利用規制のまま維持する考え方としています。また、多数の建築物が密集して立地できないようにする敷地面積の最低限度、ゆとりの創出や周辺への影響を抑制する道路などから建築物壁面までの距離、みどりの維持や創出のための敷地内の緑化率といった項目で建築にあたっての規制を強化する方向です。さらに、隣接市街地への影響や安全性から現在の緑地帯と通路を維持し、ラチエン通りに沿った敷地で建築を行う場合には歩行空間を求めることとしています。

なお、ラチエン通りの一方通行化することについて、市としてそのような考えはありません。

これらの土地利用制限の維持、強化の方向性は、独立した商業施設等を許容して不特定多数の利用者がそのために集い、周辺住環境に著しい影響が生じることのないように土地利用を誘導することを目的としたもので、ゴルフ場運営事業者の土地利用においては制約となる内容ですが、土地所有者からも理解をいただいたうえで、市の考え方としてまとめています。

今後、市としては、茅ヶ崎ゴルフ場区域が持つ防災やみどり・景観といった公共・公益的な機能が継続されるための支援を引き続き検討し、必要に応じて実施していきます。

なお、事業者の意向や必要とする収益額については、事業者募集の主体である土地所有者が事業性等を確認するために行うものであり、主体ではない市が行うことはありません。

(1) 建築物用途等について

(意見 26)

宿泊施設はいらないと思います。

防災スペース、避難場所は必要ですが、海のそばなので、難しいかも。

(意見 27)

茅ヶ崎市に宿、ホテルが非常に減少したと思う。この点から茅ヶ崎の魅力アップつなげるよう考えて欲しい

かつてはパシフィックホテルがあり、絵にもなり、写真にもなり、歌でも唄われております。

そして今、パシフィックマンション（ガーデン）があります。

美しく（奇麗）非常に良いとは思いますが。中に（庭に）ガーデンに入れないのが残念です。（現状では理解できるが（外国へいったよう洋風で…

この現状（隣）を生してすすめて欲しい（このこと以外であるが少略）

このことを当利用計画だけでなくちがさき都市マスタープランにも生して欲しい。

以下略・乱文失礼

（意見 28）

＜建築物の用途＞

- ：ほぼこの内容で問題ないですが、この地域にふさわしくないのが「浴場・銭湯」です、ゴルフ場にシャワー施設があれば十分で入浴施設を提案に入れるべきではないと考えます、コンセプトを大きく損なう
- ：建物は店ごとに自由勝手な外装をすべきではなく、この地の特色を生かし統一された外観を持つべき
- ：地域住民が長きにわたり創りあげた海岸地区のイメージを損なうことなく新たな楽しみの場を創造してほしい

（意見 29）

素案では、最低敷地面積を 2,000 m²として、建物の密集を防ぐとしている。しかし、建蔽率 50%、容積率 100%なので、最大では 1 階部分 1,000 m²、2 階部分 1,000 m²の床面積を持つ施設が建つ。これは 30 坪の一般住宅が 10 軒分の床面積なので、相当な大型施設も可能になる。しかも、「戸数の制限はない」ので、西側区域の総面積 14,000 m²から駐車場とクラブハウスの面積を差し引いても、建物は 4、5 棟ぐらい建てることができる。なぜ戸数の制限をかけていないのか？

（市の考え方）

「建築物用途」の緩和は、ゴルフ場の一体的な運営を基本として、茅ヶ崎ゴルフ場区域を一体として将来に引継ぎ、昭和 30 年代からの機能の確保、時代に適応・将来への発展というコンセプトにあるように、ゴルフ場運営において維持管理に必要不可欠な建築物用途、ゴルフ場運営との関連により魅力向上に寄与する建築物用途に限定する考え方としています。

立地を許容する「宿泊施設」は、主にゴルフ場利用者を対象とするとともに、周辺住環境への配慮から、過度な集客とならないよう、1 棟あたりの床面積の上限を 500～600 m²程度（小規模な居室 10～20 部屋程度）にする方向です。「公衆浴場」は、現在の用途

地域（第一種低層住居専用地域）でも建築できる用途であり、主たる目的はゴルフ場利用者のためのものを想定しています。

また、建築物の規模や配置などの「土地利用規制」についても、周辺住環境と調和したゆったりした空間が継承されるよう、現在の規制を維持、あるいは、強化していく考え方としています。

敷地面積の最低制限を新規に設けることで最大棟数の制限を行う方向です。外観についても、周辺住環境と調和した街並みとなるよう、茅ヶ崎市景観計画による景観形成基準に基づく色彩とする方向です。

(2) ラチエン通りの歩行空間について

(意見 30)

- ・ラチエン通り沿いに作る歩行空間は、市の計画としてラチエン通りに歩道を作る、という案ではない。県の土地の部分を使って、幅 2m の「歩行空間」を事業者に作らせる計画である。これでは事故などがあっても、責任者は不在になる。誰が責任者なのか？
- ・ラチエン通り沿い（ゴルフ場の部分のみ）に幅 2m の歩行空間を作る計画は、今あるラチエン通り沿いの樹木をかなり伐採することになる。今ある樹木によって、車の騒音や強風などが吸収されたり、日差しが和らいだりしている。しかし、この樹木が伐採されると、新たな施設に集まる車や人の騒音、歩行空間での話し声などがダイレクトに住宅街に伝わり、緑も減り、景観も変わる。特に、東海岸南 6 丁目の住民に影響が出るが、市や県は、なぜ事前に周辺住宅の意見を聞かないうちに、この歩行空間を作る案を決定したのか？ この決め方は、住民を軽視しているし、行政の権限の濫用である。

(意見 31)

ラチエン通り沿いの脇を歩行空間として計画しているが、温暖化対策はもとより地域の特性上、砂防や防音の観点からも、長い年月をかけて伸びた樹木の伐採はすべきではない。代替として新たに植樹して空間全体の緑化率だけを上げたとしても、数字上のまやかashiで長い年月をかけて伸長した樹木の効果は担えないのは明白である。住環境と同様、木は切ったら元に戻れない。

(意見 32)

茅ヶ崎市景観計画の方針にあるラチエン通りから「えぼし岩」の眺望とともに、みどりを楽しめる沿道景観を形成するとある。

2m の歩行空間は現状の緑をなくしてしまう。よって緑の確保。

木の伐採は許されない。市が自ら景観をつぶすことは許されない。

(意見 33)

＜土地に関する事＞

- ：ラチエン通りの沿いの歩行空間の維持
近隣住民としてこれは是非お願いしたい事でありがたいです
- ：ラチエン通りに覆いかぶさるような木々がとても危険です
一中からラチエンに抜ける海側の道から車で出ると道路ミラーも良く見えず、見通しの悪さにドライバーは悩まされていました
- ：災害時の道路閉鎖率はほぼ 80%です、本来なら道路幅の拡幅をお願いしたいのですがまずは 1 歩前進で住民としては大変喜んでいきます
- ：2 m のセットバックで視界が開け、災害時にもゴルフ場への避難がしやすくなるのではないかと考えています

＜建物に関する事＞

- ：建築物外壁の後退 / ラチエンの歩行空間の充実
2 つとも災害時には、地域住民にはメリットになります

(意見 34)

これまでも、今も枝を切ってくれ整備してくれとの声があったと思う（地域の声）
ラチエン通り沿の歩行空間充実も大賛成です。

ある市民（市議）特集「茅ヶ崎ゴルフ場西側の活用について」のチラシを見たうえで記入しています。

(市の考え方)

「居場所・交流ゾーン」の土地利用規制については、前述のとおり、規制の緩和は建築物用途に限定するとともに、他の規制を維持・強化することで、「地域住民と来街者に共通した魅力づくり」、「周辺住環境との調和とゆったりとした空間づくり」、「安心して過ごせる環境づくり」を進めていく考えです。

ラチエン通りについては、意見交換会において交通対策についてご意見（要望）をいただいた一方、市の道路に係る各計画において、ラチエン通りの拡幅に関する位置づけはありません。このことを踏まえ、次期利活用に合わせた規制の強化として、安全性の向上を目的に「ラチエン通りの歩行空間の充実」を設定したものです。

なお、歩行空間の設け方は様々ありますが、今回は、建築物を新設等する場合にゴルフ場運営事業者の責任のもとで設ける方向であることから、今後、土地所有者が行う事業者公募や、その後の具体的な事業計画等が住環境や景観、既存の樹木の取扱等に配慮されたものか確認・協議しながら進めてまいります。

(3) みどり・景観について

(意見 35)

今は緑地があるが、整備されていない為、整備された施設にし、茅ヶ崎市外から人が集まる施設にして欲しい。

例えば緑地が整備されたペットも宿泊できるホテル。ゴルフ場施設内にカフェ、レストランを作り、連携すれば、ホテル自体には食事スペースは不要になり、特徴あるホテルにできると思う。

(意見 36)

＜土地に関する事＞

：緑地帯も維持

：バスの運行路として確保してほしい

(意見 37)

居場所交流ゾーンについて、新たな建築物を建てず、今ある樹木を全て残すことを前提に議論してもらいたい。

最近この辺りは狭小住宅が建て込み、どんどん緑が少なくなっています。ゴルフ場辺りの緑は海に続く道で、散歩する人にとっては息抜きのできる貴重な空間です。それを壊さないで頂きたい。

どうか一地域住民の声を聞き届けてください。宜しくお願いします。

(意見 38)

- ・現在の、ゴルフ場のエントランス、ロータリーあたりは、緑豊かな、のびやかな空間で、単なる道ではない景観の美しさを持っている。特に海岸へと続く市道は、両側を緑に囲まれ、雰囲気がある景観は、犬の散歩などする住民に愛されている。今回の開発で、クラブハウスのエントランス、ロータリー周辺の雰囲気はどうするつもりなのか？ 海へ続く道はどういう風に残すのか？
- ・今回の開発案には魅力を感じない。今のゴルフ場のエントランスやロータリー、海へ続く道の両脇の緑などが、豊かな空間と雰囲気を作っている。これを変えるのか、残すのか、住民の納得できるイメージを示してからのお話である。それがないなら、素案はただの開発である。
- ・特に、クラブハウスの玄関口、ロータリーのゆったりした景観、品のあるたたずまい、海岸に抜けていく市道の両側を緑に囲まれた雰囲気とか、住民は昔からこの雰囲気を愛している。しかし、この景観が守られるかどうかの保証は、素案では一切どこにもない。緑がこれだけ広がっている空間は、茅ヶ崎の南側にはもうない。保存樹林も次々に伐採され、茅ヶ崎市はそれを保全する努力をしていない。もう、こ

この西側区域にしか残っていないが、この景観と緑を残す責任は、県も市も事業者も持っていない。この空間をいじらないでいただきたい、その上で事業提案するならして頂きたいと、しっかり県に伝えて欲しい。

- ・西側地域の樹木は、事業者の判断で切られ放題になることは許されない。県有地の樹木は、県民（市民）の財産で、事業者の所有物でない。景観、みどりを保全するためにも、事業者はどの木を、何本切るのかを図面で示し、事前に住民、市民の了解を得る必要がある。
- ・緑化率 20%などあてにならない。柳島スポーツ公園を見ればよくわかるように、海岸からの潮風が直撃する環境では、なまじっかの樹木を植えても育たない。ゴルフ場内の松が低くねじ曲がっているのは、強風に耐えて育ったから。緑化率 20%は具体的に何をどうしようとしているのか？
- ・県や市の責務は「文化」と「景観（みどり）」を守ることである。景観やみどり、文化的価値に厳しい自治体であれば、景観や緑、文化をどう守っていくのか、そこからまちづくりはスタートする。用途規制の緩和があろうとも、「静かな住環境、みどりや景観を破壊しないこと」が大前提になる。この大前提を、なぜ素案に明記していないのか？
- ・なぜ、こういったクラブハウス周辺の景観イメージを住民に示していないのか。イメージを示せないなら、単なる開発になる。「クラブハウスの建て替えをするか、しないかも含めて、具体的なプランは事業者次第。」ということは、景観、みどりの保全、空間イメージの視点は、素案から抜けていることになり、素案には賛成できない。
- ・いったん失った景観はもとに戻らない。景観とみどりを破壊し、安っぽくさせる事業者に対して、住民は許さないだろうし、事業者も評判を落とすだけになる。今ある樹木も相当切られる可能性がある。木は切ってしまえば終わり。景観も一変する。市も県もなぜ景観を保全しようとししないのか、守って行こうとししないのか理解できない。住民より事業者のいいなりで、事業者に付度した素案である。
- ・景観はいじらない、樹木も極力残す。安っぽい建物は建てない。そのうえで市民が使える美味しいレストランなどで、景観をさらに美しく残しながら、ゴルフ場を生かしていく。今よりも、さらに美しい景観、環境、空間を作りだし、ゴルフ場の魅力を高める事業にしていきたい。それができないなら、やめていただきたい。

（市の考え方）

次期利活用にあたっては、「ゴルフコース継承ゾーン」として、ゴルフコースを維持することで広大なみどりやそこから形成される景観を保全することができます。加えて、都市機能を誘導する「居場所・交流ゾーン」においても、周辺住環境と調和したゆったりの空間が継承されるよう、現在の土地利用規制を維持、あるいは、強化していく考え方としており、みどりについては現行の規制値以上の「緑化率」の設定や「緑地帯」の維持等をお示ししています。また、「ラチエン通りから市道 1084 号線をつなぐ私道（ロータリーを含む。）」は、現状の空間を維持するとともに、コミュニティバスの通行等

に寄与する通路として、安全性の配慮等を検討した上で維持（確保）する方向です。

そもそも市街化区域内のゴルフ場である特性からも、周辺住環境との調和とゆったりした空間づくりを図っていかなければ継続してゴルフ場運営していくことは難しいと考えています。「ラチエン通りの歩行空間の充実」についても、建築物を新築等する場合にゴルフ場運営事業者の責任のもとで設けられるものであることから、今後、土地所有者が行う事業者公募や、その後の具体的な事業計画等が住環境や景観、既存の樹木の取扱等に配慮されたものか確認・協議しながら進めてまいります。

みどりや景観等がより意識された上で具体的な事業者提案がなされるよう、次のとおり文言を追記します。

◆修正部分の対照表
(10 ページ)

修 正 後	修 正 前
居場所・交流ゾーンでは、周辺住宅地と調和したゆったりとした空間を継承するとともに、本市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、 <u>みどりや景観、防災、交通の視点に配慮しながら、都市機能の誘導を図ります。</u>	居場所・交流ゾーンでは、周辺住宅地と調和したゆったりとした空間を継承するとともに、本市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、 <u>都市機能の誘導を図ります。</u>

(16 ページ)

修 正 後	修 正 前
<主な配慮事項> ・広域避難場所の指定、防災行政用無線の設置（維持） ・確認されている指標種と生物多様性への配慮 ・<u>既存樹木を生かした景観の形成</u> ・<u>えぼし岩の眺望の維持</u> ・建築物などの津波一時退避場所としての活用 ・市道 1084 号線から広域避難場所（ゴルフコース）への避難ルートの確保 ・深夜営業の抑制	<主な配慮事項> ・広域避難場所の指定、防災行政用無線の設置（維持） ・確認されている指標種と生物多様性への配慮 ・建築物などの津波一時退避場所としての活用 ・市道 1084 号線から広域避難場所（ゴルフコース）への避難ルートの確保 ・深夜営業の抑制

・既設公共下水道の機能の維持 ・コミュニティバスのバス停の維持	・既設公共下水道の機能の維持 ・コミュニティバスのバス停の維持
--	--

■土地利用に際する主な配慮事項等に関する意見（9件）

（意見 39）

- ・ほとんどの具体的なプランは事業者の提案しだいになります。住民は「意見を聞いた」というアリバイ作りに使われただけではないですか？
- ・西側の開発で、昼夜、不特定多数が集まったり、出入りすることで、周辺住宅街へのプライバシー問題や、夏場の夜間などのセキュリティ問題が発生する。この問題について、素案では責任者が不在です。どなたが責任を持つのですか？
- ・駐車場について。駐車場が西側のどの位置に作られるのか、駐車台数、営業時間、車の動線がどうなるかは、選定されるゴルフ場事業者の提案による」というのが市の回答だった。この回答は、周辺住民を軽視している。この場所は、第一種低層住居専用地域であって、24時間営業の駐車場による夜間、早朝の出入りや騒音などで、住民は静かな住環境を破壊される。なぜ、あらかじめ事業者への規制がないのか？あって当たり前ではないのか。事業者に甘く、住民に迷惑を強いるような無責任で配慮のない素案の作り方には反対する。
- ・「ラチエン通りに交通渋滞起きないようにする」というが、いったい誰が責任を持って、どうやって交通渋滞起が起きないようにするのか示してください。

（意見 40）

どうしても交流や賑わいといった方向にもっていくのであれば、運営事業者のなすがままにするのではなく、西側地域は市として道路対策や夜間対策などに責任を持った上で、防災上の観点からオープンスペースとなる公園や津波の防波堤となる施設として利活用を要望する。（進め方を含めて少なくとも市営球場付近と同様の取り扱いを求める。）

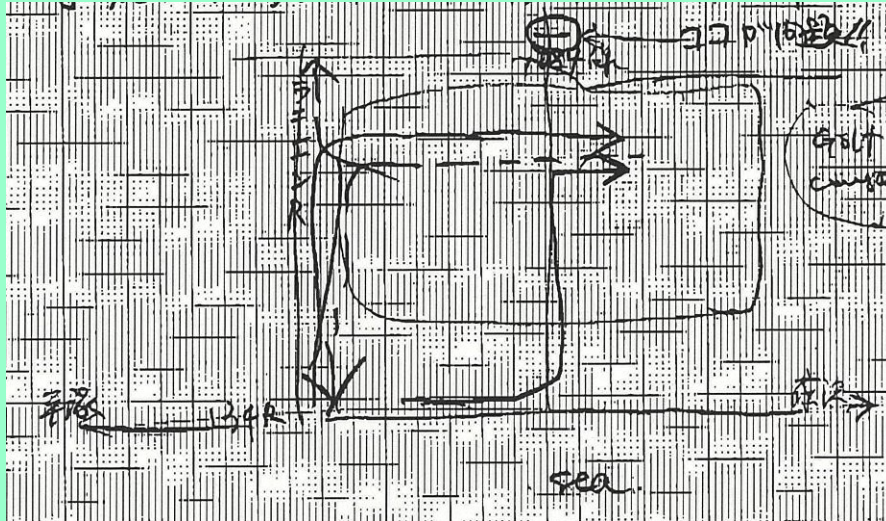
（意見 41）

施設が出来れば、交通量が増えてラチエン通りと一中通りの間にあるゴルフ場と一中間の生活道路（東海岸南6丁目）に多量の車通行が懸念されます

（意見 42）

1084号線（生活道路）へ施設利用者が通行しない様な形態を考えてほしい。
この地域は近年、住宅も増え、若い世代の入居と同時に浜須賀小への通学路にもなっています。

専門ではないので、表現力に欠けますが、要点①施設 I(ゾーン) 利用者が 1084 号線を利用しない様に！！ (図参照)



- ・計画が推進した後のフォローアップの件

そのうえで、PDCA を回して、よりよい事業にして発展するようにお願いしたい。

交通の整備をお願いします。駅も通るコミバスが必要です。

- ・公募があり、複数の事業プランが出た場合にゴルフ事業（価格設定や利用しやすさ）と交流ゾーンの計画ではどちらに比重を置いて審査するのでしょうか。

本考え方は、令和6年3月に土地所有者と相互に確認した方向性のもとで市が主体的に策定し、土地所有者には、この考え方を尊重して利活用をしていただくものとなります。

す。

営業時間帯については、本考え方 P. 16 中段の次期運営事業者公募に当たっての主な配慮事項に明記しており、安心して過ごせる環境づくりに向け、土地所有者との協議を継続してまいります。

駐車場につきましては、必要な規模が適切に配置されるよう誘導してまいります。なお、駐車場は現在 24 時間営業していますが、苦情等はありません。

茅ヶ崎駅から茅ヶ崎ゴルフ場（現、GDO 茅ヶ崎ゴルフリンクス）までの間は、コミュニティバス（東部循環市立病院線【松が丘コース】）を運行しています。コミュニティバスの利便性向上に係る運行ルートやダイヤの見直しにつきましては、今年度策定した「茅ヶ崎市地域公共交通計画」に基づき、地域と対話を行いながら、順次改善を図ってまいります。

茅ヶ崎ゴルフ場の利活用に関しては、市が広域避難場所の機能等を確保するために「民間によるゴルフ場の継続」を土地所有者に要望してきた経過があって、土地所有者から理解を得られていることが根幹です。そのため、土地所有者による事業者公募でゴルフ場運営事業者が決定し、長期間にわたるゴルフ場運営段階に移行した後にも、市として安定的な運営継続のための支援や協力を通じ、良好な関係づくりに努めます。その上で、ゴルフ場運営事業者から具体的な建築計画が提出された際は、警察とも連携しながら、市が指導等を行うとともに、その後、仮にゴルフ場運営事業者に起因する周辺住環境に影響する課題が生じることがあれば、現在までと変わりなく、市が積極的にその解消に取り組んでいく必要があると考えています。

なお、事業者の審査基準等については、土地所有者が定めるものです。本考え方に基づく審査が行われるよう、引き続き土地所有者と協議してまいります。

（意見 46）

民間によるゴルフ場の存続を基本とする考え方は、地元住民の意向に沿うとともに、防災面や生物多様性など多くの考え方に沿っているものの、そのための解決策であるこの素案は収益施設を生むという解決策であり、そのために用途緩和の地区計画を定めるという手法と見受けられるが、これらは地元住民発意でなく、市が誘導している施策であるが、こうした住民発意でない地区計画による用途地域緩和の具体的事例が全国でどれくらいあるのか教えてください。

（意見 47）

令和 7 年度の募集前には、都市計画をまとめるものと考えますが、公募で手が上がらない場合もこの都市計画の変更は実施されるままになるのでしょうか。

（市の考え方）

地区計画は、都市マスタープランの方向性に即した対象地区に限定的なまちづくりの内容を土地所有者の意向、さらには周辺地域の意見等を踏まえて、市が案にまとめて、

都市計画の手続きを進めることが一般的な流れとなっています。

なお、本考え方は「民間ゴルフ場継続」を前提としていることから、仮に事業が成立しなかった場合は、ひとつひとつの原因を究明し、改めて対応（都市計画変更など）を検討してまいります。

■意見交換会の経過に関する意見（5件）

（意見 48）

次回の住民対話、地域での説明会の予定はいつ頃を予定してますでしょうか。

（意見 49）

素案にあるキーワードやフレーズが本当に地元や地域の目線であるのかという疑問を持たざるを得ず、これらを地元にしっかりと説明して進めて欲しい。具体的には以下の点を公表の上、地元との対話の機会が欲しい。

- ①広域避難場所や市街地のみどりを供する広大な土地の維持管理などの費用面は民間管理により市や県などは経済的な負担が軽減されるメリットを享受しているが、これらの享受しているメリットをどのように試算されていますか？その試算値の満額とは言わずもその一部をゴルフ場の民間管理へ助成したり、公共の用に供する施設を生み出している理由から税制上の優遇を行うなどの施策を実施すれば、民間のゴルフ場地代減額に値する効果が期待できる。地代の減額のアイディアは過去の説明会でも住民から出されていたが、実質的な地代の減額に相当するような民間管理への支援を検討して欲しい。これが可能であれば、都市計画法にて定めた「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する」という目的に逆行する地区計画による用途制限緩和という施策が不要になる。
- ②民間によるゴルフ場の存続を基本とする考え方は、地元住民の意向に沿うとともに、防災面や生物多様性など多くの考え方に沿っているものの、そのための解決策であるこの素案は収益施設を生むという解決策であり、そのために用途緩和の地区計画を定めるという手法と見受けられるが、これらは地元住民発意でなく、市が誘導している施策であるが、こうした住民発意でない地区計画による用途地域緩和の具体的事例が全国でどれくらいあるのか教えてください。
- ③この区域（地域）が持つ周辺市街地と調和したゆったりとした空間の継承とともに、茅ヶ崎市の重要な資源である「人」（定住する人、交流する人、関係する人）が活動し、つながり、コミュニティが生まれ育つ場所となるよう、都市機能の誘導を図る「居場所・交流ゾーン」を設定しているが、そうした施設は公共施設ではなく、費用を支払って対価を得る施設と考えられるが、資料で示す新たに集客が見込まれる建築物の床面積として店舗、飲食店/ オフィス・コワーキングスペース / 宿泊施設を各々500～600 m²程度が 2000 m²毎に各 1 棟設けることが出来る。これらを設ける

ことを市民が望んでいるという点についてのデータを示してください。この地域に宿泊施設を設けたり、マリンスポーツをする人やその設備（施設）を増やすこととその施設は費用を支払う必要があるが、それを市民が利用したいと望んでいるという裏付けを示して欲しい。それが無いと、この地区計画設定の素案は地元ではなく、来街者による収益施設を設ける目的のためとしか理解できず、第 1 種低層住宅専用地域という低層住宅の良好な住環境を守るためという都市計画法の用途地域の目的と相反する。

- ④「茅ヶ崎の自然、スローライフの中で、人と人の交流を育む場所」とあるが、これらの施設が出来て地区外からの来街者が来ても、現在のスローライフを担保できるのでしょうか？
- ⑤現在のゴルフ場来場者である来街者も、地元との交流を求めているのでしょうか？どのような交流（方法や内容）を望んでいますか？
- ⑥「海岸線でマリンスポーツ・レクリエーション・交流」と図にありますが、店舗、飲食店/ オフィス・コワーキングスペース / 宿泊施設という施設が、これらにどれだけ寄与する想定でしょうか？また今年前半まで稼働していたクラブハウス、また稼働中のキオスクにおける交流と対比した場合の効果を教えてください。

（意見 50）

- ・今回の茅ヶ崎ゴルフ場に関わる都市計画（地区計画草案）の説明は計 4 回（1 回につき 2 回 計 8 回）丁寧に実施され大変よかったと思っています。
私は 3 回出席
- ・ただ 4 回目（9 月下旬実施）の説明会は啓発（PR）が少し少なかったように思います。もう少し RR をして欲しかったと思う。（期間もあると思うが？（時期パブコメトの関係）
- ・これまで実施してきた（平成・令和に実施）説明会と比較して参加が非常に少なかったと思う。それは（これは）地域（市民）が当計画を理解し賛成しているからだと思う。

（意見 51）

市は西側の土地の利活用を茅ヶ崎市自治基本条例に反して決定した。

市は周辺住民の参加なしに、土地所有者の意向を踏まえて西側土地の利活用を決定した。これは茅ヶ崎市自治基本条例第 4 条自治の基本理念、第 5 条市民の権利、第 12 条市政運営の基本原則、第 16 条市民参加に反し、決定は無効である。

同じことが海岸地区の都市マスタープランの見直しに生じた。周辺住民には内密に海岸地区まちぢから協議会の委員だけを集めて都市マスタープラン見直し案に対する意見とアンケートをとり、その結果に基づき海辺では賑わいと和みのある空間の創造を目指すまちづくりを追加した。これが今回の西側土地の利活用に関連している。斯様なことが再発しないよう、市には厳重な注意を促したい。

(市の考え方)

茅ヶ崎市自治基本条例を踏まえ、本考え方の策定にあたっては、市民の皆様との意見交換会を6回(令和6年4～6月)、地区計画草案に係る説明会を2回(同年9月)実施しました。なお、実施にあたっては、近隣住民を含む多くの方にご参加いただけるよう日時や会場を設定するとともに、市ホームページやSNS、広報掲示板のほか、茅ヶ崎ゴルフ場区域に隣接する浜須賀地区、海岸地区、松浪地区に開催案内(チラシ)を回覧しました。

実施結果につきましては、多くの方に御覧いただけるよう、市ホームページへの掲載のほか、茅ヶ崎ゴルフ場区域周辺の公共施設に配架しました。

なお、今後も継続的に情報共有させていただく必要性は認識しておりますが、現時点で時期を設定した説明会の実施予定はありません。

また、(意見49)の各号に対する「市の考え方」は、当該ページを御参照ください。

- ・① 意見22(11ページ)
- ・② 意見46(23ページ)
- ・③～⑥ 意見15(6ページ)

(意見52)

市会議員、県会議員の意見はこれまでに質問など対応経過はあるのでしょうか。

(市の考え方)

本考え方については、令和6年10月22日に行われた市議会全員協議会や令和6年第3回市議会定例会のほか、県議会においても、質疑が行われていることを把握しています。

■パブリックコメント手続に関する意見、要望(3件)

(意見53)

パブコメは、ただ意見を募るだけで、何の拘束力もないが、その分住民(特に直接影響を受けやすい近隣住民)の意見を真摯に受け止める場とするか否か、ある種自治体としての品格が問われる機会だと捉えている。

(意見54)

これからも説明会やパブコメ(意見募)の市民の声を整合性がとれるなら反映して欲しい

(市の考え方)

パブリックコメント手続は、計画の策定や条例の制定をはじめとした、市の基本的な政策等の決定過程において、市民の皆さまからご意見をいただける重要な市民参加の機会であると認識しています。

また、茅ヶ崎市自治基本条例では、パブリックコメント手続を含む市民参加の方法を実施した際にいただいた御意見について、多角的かつ総合的に検討し、市政に反映させるよう努めることを定めております。

今後も、いただいた御意見を尊重し、結果の公表の際には、意見に対する市長等の考え方を示してまいります。

(意見 55)

ただ、当パブコメの周知をもっと丁寧にして欲しかったと思う。

(市の考え方)

パブリックコメント手続は、計画の策定や条例の制定をはじめとした、市の基本的な政策等の決定過程において、市民の皆さまからご意見をいただける重要な市民参加の機会であると認識しています。

パブリックコメント手続の実施にあたっては市政情報コーナーのほか、市広報紙やホームページ、メール配信サービス、X（旧 Twitter）、LINE、デジタルサイネージ（市役所本庁舎・分庁舎、そよら湘南茅ヶ崎）の活用に加え、広報掲示板及び公共施設への掲示、まちぢから協議会連絡会を通しての周知等、様々な媒体や方法を組み合わせながら周知啓発しているところです。

パブリックコメント手続をはじめとした市民参加の方法の実施にあたっては、案件に応じて組み合わせて実施することとしています。市民参加機会の充実を図るとともに、引き続き積極的な情報提供に取り組んでいきます。

■その他意見（2件）