

茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方 (素案)

令和6(2024)年〇月
茅ヶ崎市

「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」について

茅ヶ崎ゴルフ場区域のゴルフ場は、現在、民間企業によって運営され、令和8(2026)年3月までゴルフ場として運営されることとなっています。

この「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」は、茅ヶ崎ゴルフ場区域が市街地にある広大な空間であり、その利活用は本市のまちづくりに大きな影響を及ぼすことから、土地所有者が次期運営事業者を公募する際の土地利用の誘導や周辺地域への配慮事項をまとめたものです。

なお、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」は、土地所有者の考えや周辺住民を含めた市民の皆さまとの意見交換を踏まえ、策定しています。

※平成27(2015)年に本市と土地所有者で策定した「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」については、本考え方の策定をもって廃止します。(共同策定者である土地所有者の了承を得ています。)

第1章 茅ヶ崎ゴルフ場区域について

1. 所在地等	2
2. これまでの主な経緯	3
3. 茅ヶ崎ゴルフ場区域の現状	4

第2章 利活用に関する考え方

1. 利活用に関する考え方について	6
2. 利活用に関する考え方の位置づけ	6
3. 利活用により期待できる効果	7
4. 民間ゴルフ場の存続を基本とする利活用のコンセプト	8
5. ゾーニング	9
6. 居場所・交流ゾーンについて(活用テーマ、活用方針)	10
7. 居場所・交流ゾーンについて(活動シーン)	11
8. 居場所・交流ゾーンについて(建築物の用途)	12
9. 居場所・交流ゾーンについて(土地や建築物等の規制)	13
10. まとめ	16

資料編

・ 関連計画	18
・ 意見交換会の経過	23

第Ⅰ章

茅ヶ崎ゴルフ場区域について

1. 所在地等

茅ヶ崎ゴルフ場区域(以下、「当該区域」という。)とは、図1に示す破線で囲まれた範囲です。当該区域は、本市の南東部に位置し、南側は保安林と国道134号を挟んで湘南海岸に接しています。また、北側には当該区域とともに広域避難場所に指定されている浜須賀小学校が隣接しています。その他周辺には、低層住宅による市街地が形成されています。

なお、当該区域の所在地等は、次のとおりです。

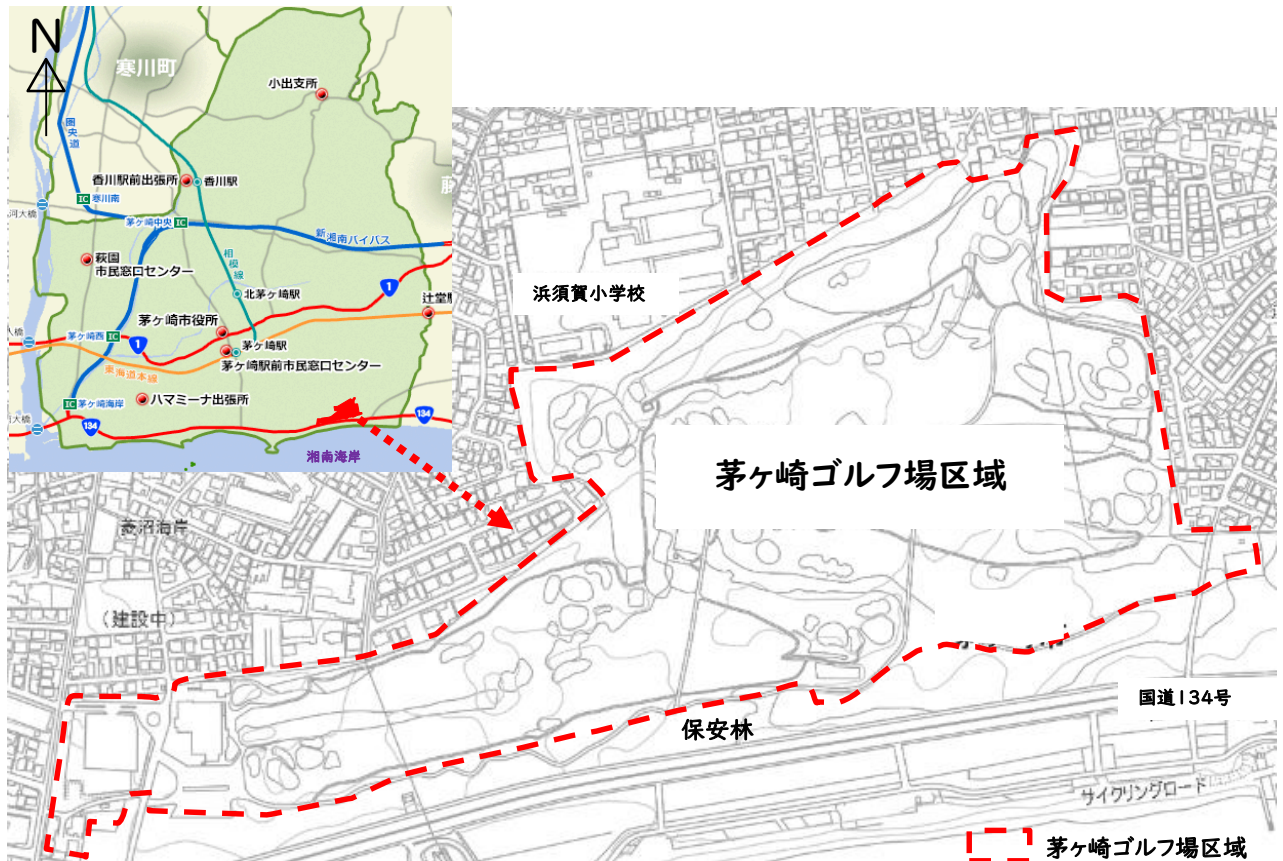


图1 位置图

所在地	茅ヶ崎市菱沼海岸、白浜町、浜須賀								
敷地面積	約20万㎡（所有内訳） <table border="0"> <tr> <td>・神奈川県</td><td>約12.0万㎡※</td></tr> <tr> <td>・茅ヶ崎協同株式会社</td><td>約7.5万㎡※</td></tr> <tr> <td>・茅ヶ崎市</td><td>約0.4万㎡（道路敷、水路敷）</td></tr> <tr> <td>・個人</td><td>約0.1万㎡</td></tr> </table> ※本考え方における「土地所有者」は、神奈川県及び茅ヶ崎協同株式会社を指します。	・神奈川県	約12.0万㎡※	・茅ヶ崎協同株式会社	約7.5万㎡※	・茅ヶ崎市	約0.4万㎡（道路敷、水路敷）	・個人	約0.1万㎡
・神奈川県	約12.0万㎡※								
・茅ヶ崎協同株式会社	約7.5万㎡※								
・茅ヶ崎市	約0.4万㎡（道路敷、水路敷）								
・個人	約0.1万㎡								
用途地域	第一種低層住居専用地域 ※南側の保安林との境界付近の一部は市街化調整区域								
建築制限	建蔽率 50% 容積率 100% 建築物の高さ 10m以下 道路斜線 適用距離20m、勾配1.25 北側斜線 立ち上り 5m、勾配1.25 防火指定 準防火指定								

2. これまでの主な経緯

茅ヶ崎ゴルフ場（以下、「当該ゴルフ場」という。）は、防衛大学の建設のため横須賀市小原台にあったゴルフ場の移転先として、昭和30年代はじめに整備されました。

当初は、茅ヶ崎海岸の観光開発を目的とした市営ゴルフ場として開場しましたが、昭和42（1967）年に市はゴルフ場運営から撤退し、民間企業が運営事業者になりました。

しかし、運営事業者から、平成27（2015）年3月末をもって当該ゴルフ場の運営から撤退する旨が伝えられました。当該区域は、市街地にある広大な空間であり、まちづくりに大きな影響があることから、同年11月に市と土地所有者は利活用に対する基本的な姿勢を示した「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」（以下、「利活用基本方針」という。）を策定しました。土地所有者は、利活用基本方針に沿って、「広域避難場所の確保」と「市街地のみどりの保全」等を条件に、ゴルフ場に留まらない幅広い提案を認める公募を2回実施しましたが、いずれも事業成立には至らず、結果的に土地利用は転換されることなく、令和8（2026）年3月までを期間として、ゴルフ場の暫定運営が行われています。

【経緯】

昭和32（1957）年	市営ゴルフ場として開設
昭和42（1967）年	市がゴルフ場運営から撤退 ↓ 民間の運営事業者に事業継承
平成26（2014）年	民間の運営事業者が平成27（2015）年3月末にゴルフ場運営から撤退する意向を表明 ↓ ・土地所有者が利活用を検討 ・市は、当該区域の土地利用転換による市域への影響を懸念し、土地所有者に計画段階からの協議を要望。ゴルフ場の継続を要望 ・市及び県には、広域避難場所の機能を担うゴルフ場の存続に関する署名（延べ約1.6万人分）や多数の要望等が寄せられる
平成27（2015）年	市と土地所有者が「利活用基本方針」を策定
平成28（2016）年	土地所有者が運営事業者の公募（1回目）を実施するも、事業実施には至らず（優先交渉権者の辞退）
令和元（2019）年	土地所有者が運営事業者の公募（2回目）を実施するも、事業実施には至らず（新型コロナウイルス感染症の影響による事業の実現困難）
令和2（2020）年	市が土地所有者にゴルフ場の存続を再度要望し、土地所有者は令和8（2026）年3月までゴルフ場として運営する事業者を募集・選定
令和6（2024）年	市と土地所有者は、次のとおり令和8（2026）年4月以降の当該区域の「次期利活用の方向性」を確認 ・ゴルフ場を継続 ・30年間の長期契約 ・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

3. 茅ヶ崎ゴルフ場区域の現状

当該区域は、前述のとおり市街化区域内にあり、その周辺は閑静な低層住宅地が形成されています。

しかしながら、当該区域は、その土地利用の特性から周辺の市街化が進んでも、広大な延焼運命共同体（クラスター）区域に隣接する広域避難場所や市街地のみどりなどの機能を持ったオープンスペースとして残り続けています。この状態は奇跡的で、地域の特徴になっています。

近年の運営においては、誰でも利用可能なゴルフ場としてパブリック方式が採用され、女性や若者など新たな利用者層の増加がみられるとともに、新たな取組として生物観察会、市立小学校の卒業イベント等が行われています。これにより、単にゴルフ場としてだけではなく市街地の拠点としての機能が向上し、魅力や認知度があがっています。

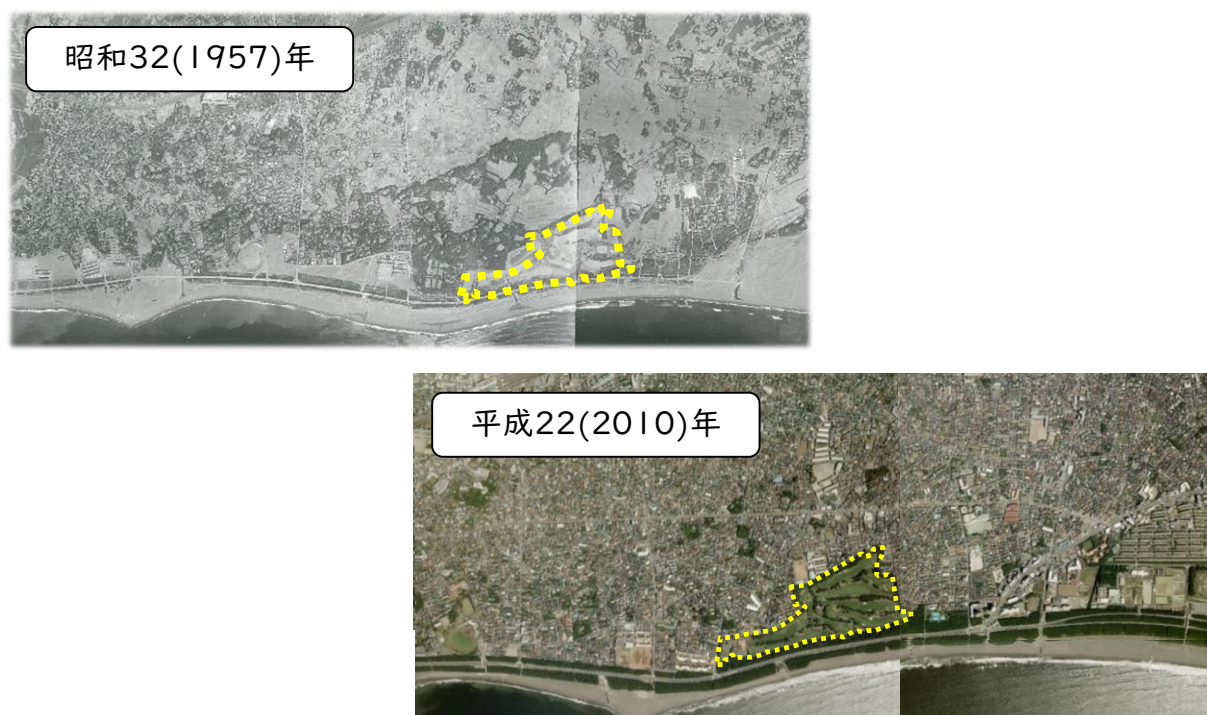


図2 周辺市街地の変化

第2章

利活用に関する考え方

1. 利活用に関する考え方について

広域避難場所の機能を担う当該ゴルフ場の存続を求める多くの市民の皆さまの声を踏まえ、本市は、これまで土地所有者にゴルフ場の存続を要望し、令和6(2024)年3月には、ゴルフ場を継続する方向性を土地所有者と確認しました。

以下の3点から民間によるゴルフ場の存続を基本として「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」(以下「本考え方」という。)をとりまとめます。

- 1 民間によるゴルフ場が存続することで、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、民間活力によりまちの更なる魅力づくりにつなげることができる。
- 2 ゴルフ場は、一度に多くの人が集まりにくい事業形態であり、動力使用施設が少ないなど、周辺の住環境に与える影響が少ない。
- 3 民間によるゴルフ場の存続は、「ちがさき都市マスタープラン」の地域別構想をはじめ、関連計画の方向性と整合する。

2. 利活用に関する考え方の位置付け

本考え方は、「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容を踏まえ、当該区域の具体的な利活用の方向性を示すものです。

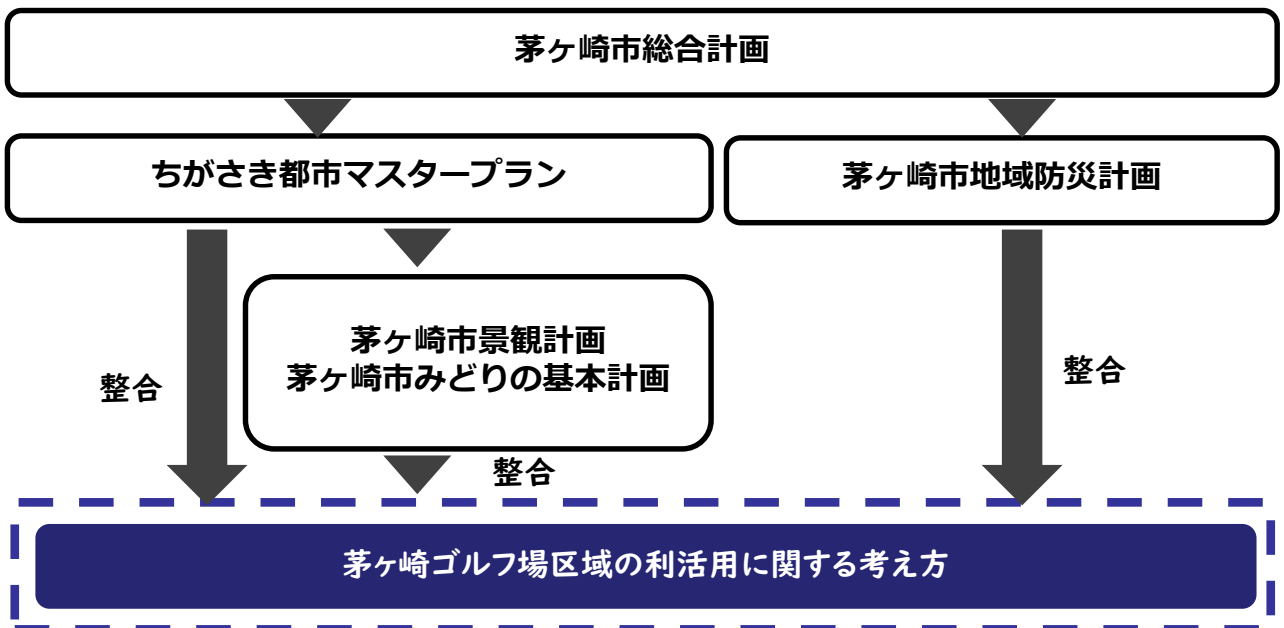


図3 本考え方の位置付け

3. 利活用により期待できる効果

「ちがさき都市マスタープラン」では地域別の取組方針を示しています。当該区域は南東部地域に位置し、将来像と都市づくりの方針は次のとおりです。

<南東部地域の将来像>

良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち

- ・別荘地として選ばれてきた風土を継承しながら、低層住宅を中心とした風格ある閑静な住宅があるまちを目指します。
- ・海岸では潮風を感じ、街なかでは古くから残された緑地や街路樹等様々なみどりを感じられる、立地ごとのみどりが充実したまちを目指します。
- ・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します。

<南東部地域の都市づくりの方針>

※当該区域に関連する都市づくり方針を抜粋の上、集約して記載しています。

土地利用

- ・地域に根ざした文化を生かした都市づくり
- ・訪れたい環境づくり

交通体系整備

- ・道路網等の整備と維持管理
- ・乗合交通の利便性向上
- ・歩行者空間・自転車利用環境の整備

自然環境保全・緑地整備

- ・身近なみどり、立地ごとのみどり、安全・安心で快適な暮らしを支えるみどり、歴史と文化が息づくみどりの充実
- ・生物多様性の保全と生態系ネットワークの形成
- ・多様な主体との連携

都市景観形成

- ・景観資源、眺望景観の保全
- ・魅力ある公開空地や公共空間の創出
- ・茅ヶ崎の魅力を伝える仕組みの構築

住環境整備

- ・良好な住環境の形成
- ・快適な住環境を支える都市基盤整備の推進継続
- ・地域の見守りの推進

都市防災

- ・地震や雨に強い都市基盤の整備
- ・災害情報の伝達体制の整備
- ・災害に備えた機能の整備



<期待できる効果>

「ちがさき都市マスタープラン」に示す6つの都市づくりの方針に沿って、当該区域の土地利用を誘導することで期待できる効果は、次のとおりです。

土地利用

- ・閑静な住宅地と調和した心地よい居場所の創出
- ・海岸線など地域資源のネットワーク形成

交通体系整備

- ・ラチエン通りと市道1084号線を結ぶ私道の維持
- ・コミュニティバス路線の維持
- ・ラチエン通りの道路交通環境の向上

自然環境保全・緑地整備

- ・広大なみどりの保全
- ・生きものの生息・生育環境の保全
- ・みどりの中で生まれる人々の活動と交流

都市景観形成

- ・ゴルフコース越しの富士山、ラチエン通りなどの景観の維持
- ・海岸地域の文化を体感する空間の創出
- ・シティプロモーションへの貢献

住環境整備

- ・既成市街地における生活利便の課題解消
- ・多様な人々の活動と交流の場の創出、健康増進・未病改善
- ・土地の適正利用による防犯の推進

都市防災

- ・クラスター地域における広域避難場所の維持等
- ・災害情報を伝達する防災用行政無線の維持
- ・津波一時退避場所にも活用できる建築物など津波への備えの確保

4. 民間ゴルフ場の存続を基本とする利活用のコンセプト

当該区域が有している特性、これまで維持してきた機能や「ちがさき都市マスタープラン」をはじめとする市の関連計画を踏まえ、民間ゴルフ場の存続を基本として次のコンセプトのもと、利活用を促進します。

利活用のコンセプト

市街地に残存する貴重なゴルフ場を可能な限り将来に引継ぎ、公共・公益的な機能を確保するとともに、都市構造（土地利用）の移り変わりや価値観の変化など時代に適応し、将来を見据えた魅力のある地域づくりを推進する。

昭和30年代からの機能確保

時代に適応・将来への発展

防災・減災

緑地・生物多様性

市街地にある広大な空間として、広域避難場所等の防災・減災機能を確保するとともに、みどりや生きものの生息・生育環境を保全する。

住環境と調和した空間

活動・交流

健康増進・未病改善

地域の雰囲気と調和したゆとりある空間の中で、健康増進や未病改善にもつながる人々の活動、交流を創出する。

5. ゾーニング

当該区域は、一体のゴルフ場施設です。市街地にある貴重なゴルフ場として、防災・減災や緑地・生物多様性保全など多様な機能が継続されるよう、ゴルフコースとそれ以外にゾーニングし、それぞれのゾーニングがその役割のもと、一体となった魅力づくりと持続可能な事業の促進を図ります。

●ゴルフコース継承ゾーン（東側）

当該区域が長きに渡り有してきた防災・減災や緑地・生物多様性保全の機能などを今後も継承することが本市にとって重要であることから、ゴルフ場のコース部分（東側）については、「ゴルフコース継承ゾーン」として、その機能の維持を図ります。

＜「ゴルフコース継承ゾーン」で確保する機能＞

- ・ 防災・減災の機能…広大な延焼運命共同体（クラスター）区域に隣接する広域避難場所として大規模火災時に周辺市街地からの避難者を受入れ、地域の防災力を維持・確保する。
- ・ 緑地・生物多様性保全の機能…指標種を含むみどり、生きものの生息・生育環境や景観の保全により、地域の価値を高める。
- ・ 健康・交流の機能…市街地にある運動施設として、運動機会が安定して提供され、健康づくりや未病改善、人と人との交流に寄与する。

●居場所・交流ゾーン（西側）

ゴルフ場利用者が利用する建築物を集約するとともに、多面的なポテンシャルを生かし、人々がつどい、交流する「居場所・交流ゾーン」として地域住民、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図ります。

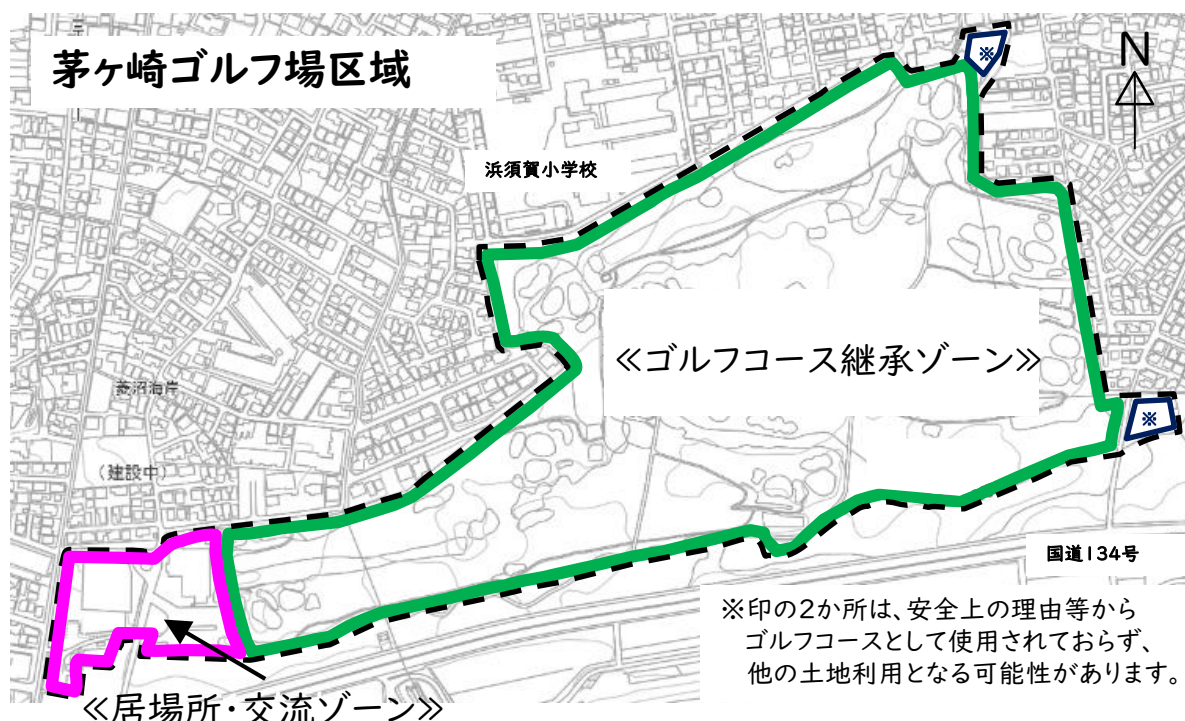


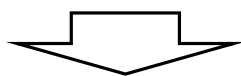
図4 ゾーニング図

6. 居場所・交流ゾーンについて（活用テーマ、活用方針）

<背景>

- ・居場所・交流ゾーンは、市街地にある貴重なゴルフコース、ヘッドランド周辺の海岸線、「茅ヶ崎市開高健記念館」や「茅ヶ崎ゆかりの人物館」といった特有の地域資源を生かし、人をひきつけ、人と人の交流を育む場所となるポテンシャルを持っています。
- ・居場所・交流ゾーンでは、周辺の閑静な住環境と調和しながら、ゆったりとしたエリアの雰囲気がつくられています。
- ・新型コロナウイルス感染症を契機に生活や観光のスタイルが変化し、「地域住民にとっての日常の魅力」と「来街者にとっての非日常の魅力」が重なってきています。居場所・交流ゾーンも、地域住民、来街者の両者にとって、自然豊かでゆとりある茅ヶ崎を感じることができる場所となりつつあります。
- ・一方で、厳しい土地利用の規制があり、そのポテンシャルや機能を十分に生かしきれていません。

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、都市機能の誘導を図ります。



<活用テーマ>

「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」

<活用方針>

- ・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
- ・地域資源である海岸などと連動した魅力づくり
- ・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



図5 周辺との関係イメージ

7. 居場所・交流ゾーンについて（活動シーン）

活用テーマや活用方針の“地域住民と来街者に共通の魅力づくり”“地域資源である海岸などとの連動”“ゴルフ場との一体活用による持続可能な事業”を踏まえると、次のような活動シーンがイメージされます。

近年、当該区域と周辺の地域資源とが連動しながらこのような活動や交流が芽生えつつあります。当該区域のポテンシャルを生かした土地利用を促進することで、人々をひきつけ、交流が育つ場所として、定着、充実させていきます。

<活動シーン>

ゴルフ場の自然を感じ、景観を眺めながら食事を楽しむ

開放的な雰囲気の中でペットや友人と散歩し、地域の文化を感じる

自然環境の中、ゴルフとマリンスポーツでリフレッシュする

時間を有効活用し、生活やスポーツと仕事を両立する

季節ごとの多様なイベントを楽しむ

生活に近い場で茅ヶ崎の生鮮品や日用品を買う



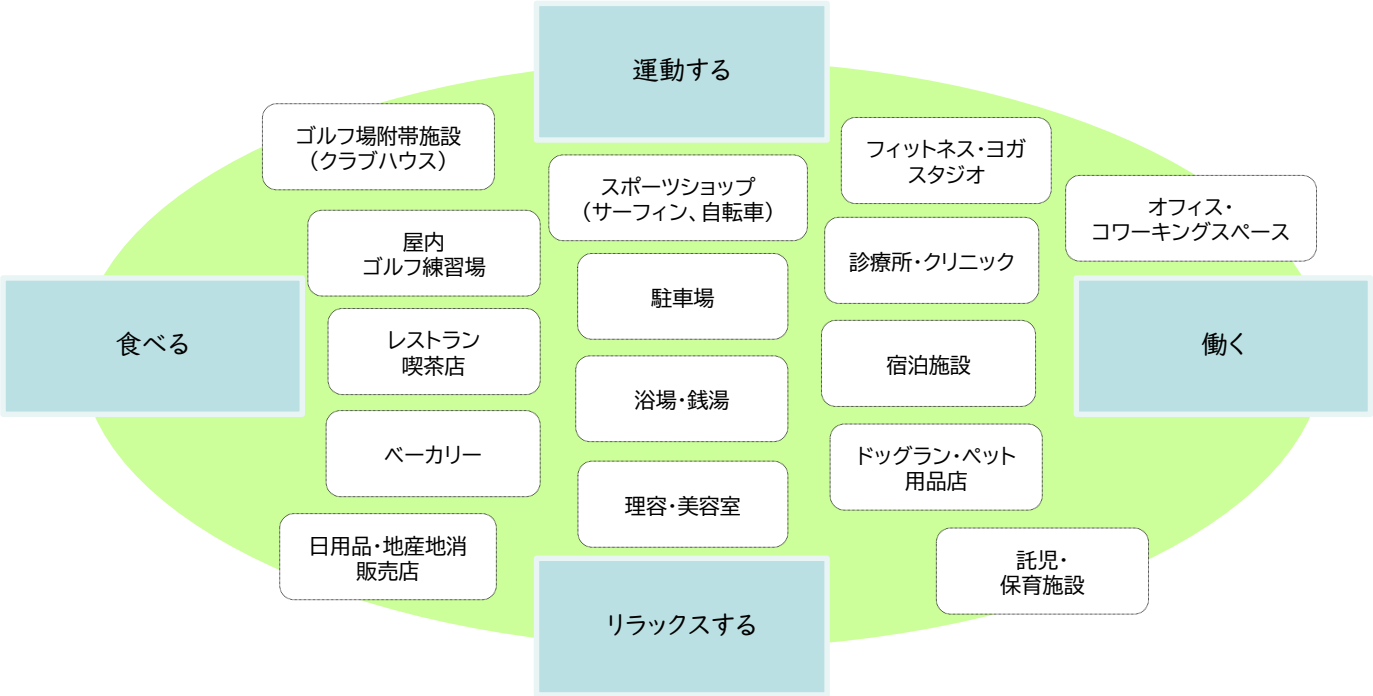
※活動シーンをイメージしてもらうために図化したものです。このイラストの建築物や外構が当該地で建設されるものではありません。

図6 活動シーンのイメージ

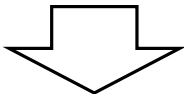
8. 居場所・交流ゾーンについて（建築物の用途）

ゴルフ場との一体活用を基本とする中で、これまでに示した活用テーマや活用方針、活動シーンを踏まえ、「居場所・交流ゾーン」に期待する建築物用途のイメージを「運動する」「食べる」「働く」「リラックスする」の4つの視点で整理します。

<期待する建築物用途のイメージ>



※実際には決められた建築物用途の中で、運営事業者が必要とする建築物を計画するため、上記の建築物のすべてが立地するものではありません。



クラブハウスの他に、新たな利活用の段階で、立地できる建築物の用途を限定する方向で進めます。

建築物用途	建築の可否	
	現在	方向性
・店舗、飲食店 ・オフィス・コワーキングスペース ・宿泊施設	建築不可	建築可能
・住宅、共同住宅 ・学校、図書館 ・老人ホーム、福祉ホーム ・神社、教会	建築可能	建築不可
・浴場・銭湯 ・診療所・クリニック ・託児・保育施設	建築可能	建築可能



※上記の建築物のイメージをより感じてもらうために他の事例の写真を載せています。この写真の建築物や外構が当該地で建設されるものではありません。

出典：国土交通省HP

図7 イメージ写真

9. 居場所・交流ゾーンについて（土地や建築物等の規制）

地域住民、来街者の両者が自然やスローライフを感じられる場所となるよう、「活用方針」の“周辺住環境との調和とゆったりとした空間づくり”や“安心して過ごせる環境づくり”を踏まえ、次のとおり土地利用規制の強化等を行う方向で進めます。

※本ページ以降に記載している土地利用規制は、建築物を新築する、または既存建築物を建て替える際に適用されます。

<土地に関すること>

規制内容等	現在	方向性	詳細
通路（ラチエン通り～市道1084号線を結ぶ私道）の維持	クラブハウスの通路として利用中	維持 （安全上の配慮を検討）	14ページ ①
緑地帯の維持	あり	維持	14ページ ②
ラチエン通り沿いの歩行空間の充実	設定なし	歩行空間の幅員 2m程度	14ページ ③

<建築物に関すること>

規制内容等	現在	方向性	詳細
建蔽率	50%	変更なし	15ページ ⑤
容積率	100%	変更なし	15ページ ⑥
建築物の高さ	10m以下	変更なし	—
道路斜線	適用距離 20m 勾配 1.25	変更なし	—
北側斜線	立ち上り 5m 勾配 1.25	変更なし	—
防火指定	準防火地域	変更なし	—
建築物の外壁の後退	設定なし	2m程度 （一部10m程度）	14ページ ④
緑化率	15%以上	20%程度以上	—
敷地面積の最低限度	100㎡	2,000㎡程度	15ページ ⑧

規制内容等	現在	方向性	詳細
新たに集客が見込まれる建築物の床面積の限度	店舗、飲食店	500～600㎡程度	15ページ ⑦
	オフィス・コワーキングスペース	同上	
	宿泊施設	同上	

<その他>

規制内容等	現在	方向性	詳細
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	—

なお、土地利用規制とは別に、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）への避難ルート確保、深夜営業の規制等に配慮する必要があります。

①通路（ラチエン通り～市道1084号線を結ぶ私道）の維持

コミュニティバスの通行、広域避難場所への避難に寄与する現通路の維持します。

②緑地帯の維持

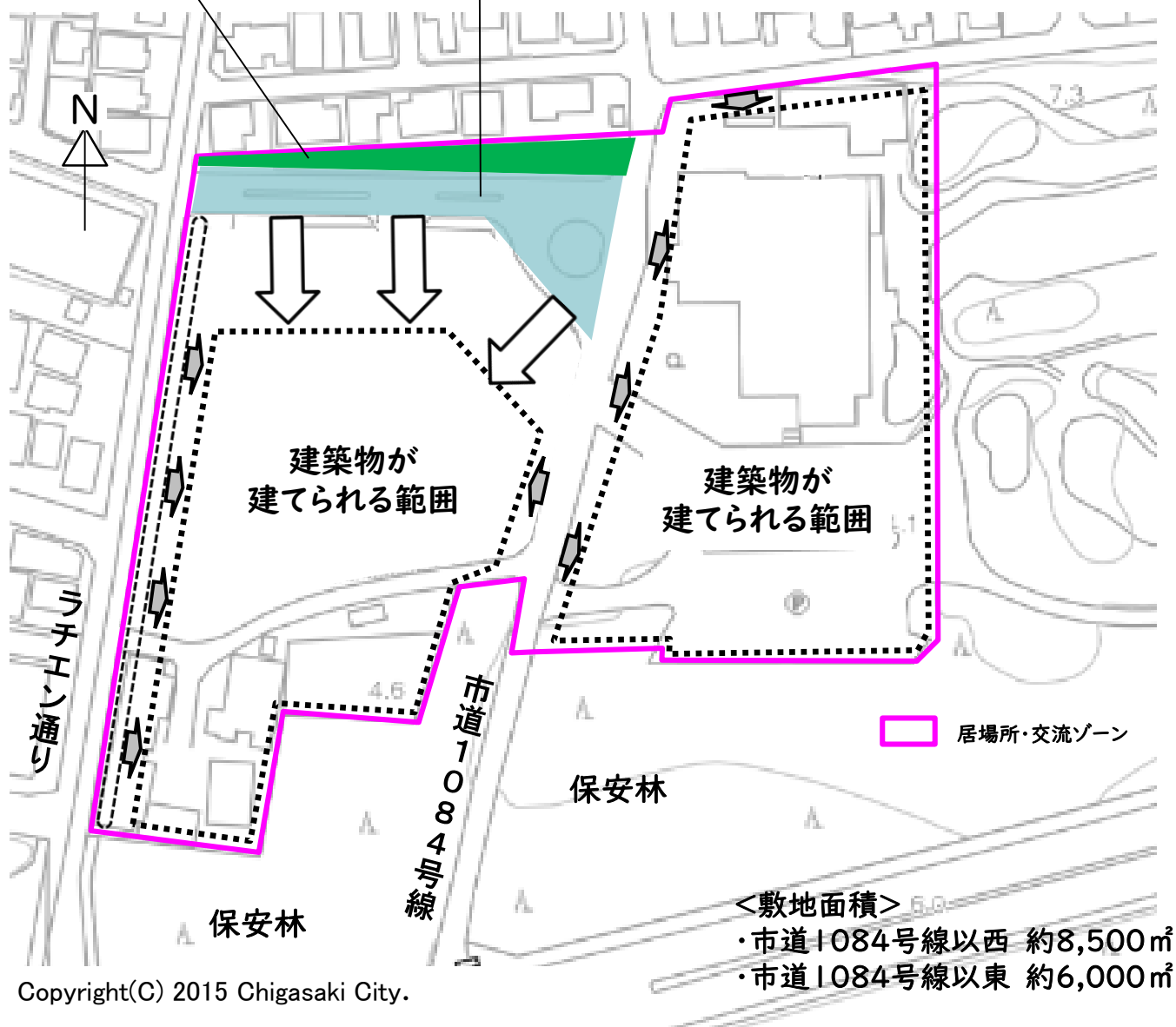


図8 土地利用規制のイメージ図

③ラチエン通り沿いの歩行空間の充実

2m程度（歩行空間の幅員）

ラチエン通りの安全性の向上のため、歩行空間の充実に図ります。

の部分

④建築物の外壁の後退

2m程度（一部10m程度）

道路や隣接住宅市街地から建築物までの離隔を確保するため、外壁位置の制限を設定します。

の部分 2m程度 の部分 10m程度

建築物が建てられる範囲における建築物に関する主な規制内容の方向性は、次のとおりです。

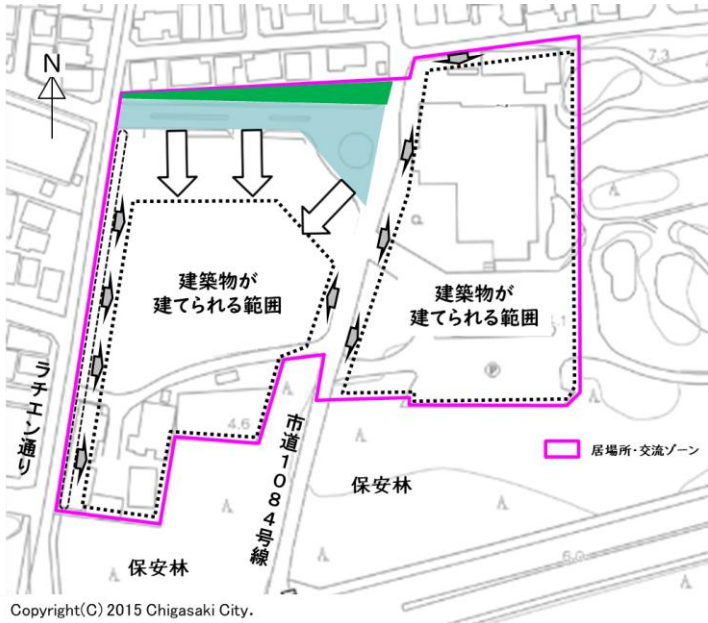
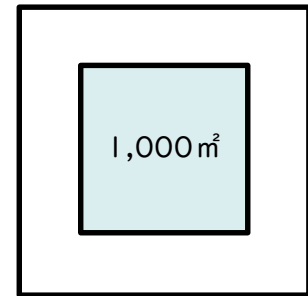


図8 土地利用規制のイメージ図

⑤建蔽率



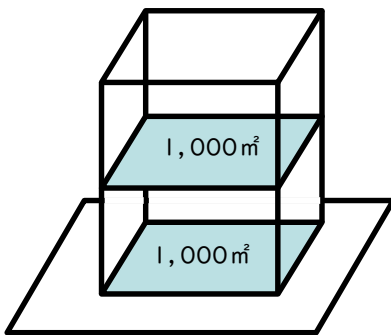
敷地面積: 2,000 m²の場合

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積（建物を真上から見たときの面積）の割合です。

建蔽率50%では、敷地面積2,000 m²の場合の建築面積は1,000 m²となります。

現在の規制を維持することにより、ゆったりとした空間を目指します。

⑥容積率

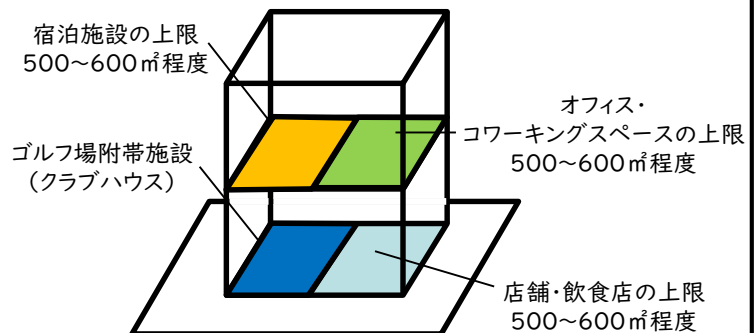


敷地面積: 2,000 m²の場合

容積率とは、敷地面積に対する延床面積（建物の床面積の合計）の割合です。

容積率100%では、2,000 m²の敷地の場合、各階を合計した延べ床面積は、最大2,000 m²となります。

⑦新たに集客が見込まれる 建築物の床面積の限度



ゴルフ場と一体となった魅力づくりを行ううえで、従来のクラブハウスに加えて、「店舗・飲食店」「オフィス・コワーキングスペース」「宿泊施設」といった用途を新たに付加することを許容します。

ただし、過度な集客を避けるため、これらの用途については、1棟あたりに導入できる床面積の上限を設けます。

⑧敷地面積の最低限度

敷地面積（土地の面積）の最低限度とは、建築物を建てるために最低限必要な土地の面積を定めたものです。敷地面積の最低限度を2,000 m²とする場合、6,000 m²の敷地面積では最大3つに分けることができます。（1つの敷地に建築物（附属物を含む）を1つ建てるができます。）

敷地面積の最低限度を強化することにより、建築物の密集を防ぎ、ゆったりとした空間を目指します。

- 今後の都市計画等の手続きについて

本考え方に基づき、都市計画法の制度等を用いて「居場所・交流ゾーン」における都市機能の誘導を図ります。

また、都市計画の変更等に当たっては、関係機関、関係審議会や市民の皆さまの御意見を踏まえた中で進めていきます。

- 次期運営事業者公募に当たって

本考え方は、土地所有者と協議の上、作成しています。今後、土地所有者が行う次期運営事業者の公募に当たっては、本考え方を踏まえるとともに、次の事項などに配慮した公募になるよう土地所有者と引き続き協議を進めます。

<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

また、本考え方に基づく利活用が実現し、持続的な事業運営が可能なゴルフ場施設として、公共・公益的機能が継続的に確保されるよう、土地所有者と協力した取組を進めます。

- 利活用基本方針について

本考え方の策定に伴い、平成27（2015）年に本市と土地所有者で策定した「利活用基本方針」を廃止します。（共同策定者である土地所有者の了承を得ています。）

資料編

※本考え方に関連する市の計画を一部抜粋しています。

茅ヶ崎市総合計画

＜茅ヶ崎市の目指す将来の都市像＞
笑顔と活力にあふれ みんなで未来を創るまち 茅ヶ崎

◆政策目標1

子どもが希望を持って健やかに成長し、
次代を担うひとが育つまち

◆政策目標2

地域が活力にあふれ、
交流とにぎわいのあるまち

◆政策目標3

共に見守り支え合い、
誰もが健康に暮らすまち

◆政策目標4

誰もがいつでも学べ、生きがいを
持って自分らしく暮らすまち

◆政策目標5

豊かな自然と共存し、
心地よい生活環境のあるまち

◆政策目標6

安全で安心して暮らせる、
強くしなやかなまち

◆政策目標7

利便性が高く、
魅力的な都市空間が整うまち

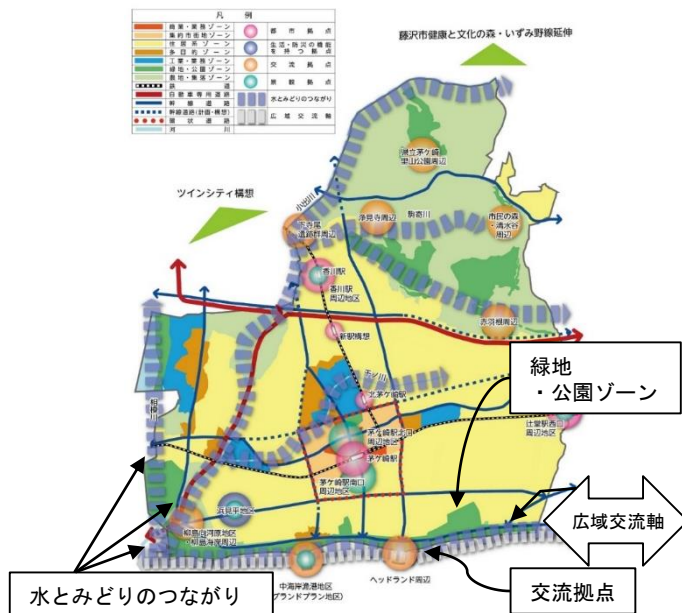
◆政策目標の
将来都市像の
実現に向けた
行政改革
行政経営

ちがさき都市マスタープラン

＜茅ヶ崎市の目指す将来の都市像＞

●将来の都市構造

- **水とみどりのつながりの形成**
海岸や河川、北部丘陵の南面に広がる斜面緑地を「水とみどりのつながり」と位置づけて、豊かな自然や魅力ある景観の保全・整備を目指します。また、「水とみどりのつながり」を中心として生物多様性を保全し、豊かな自然に恵まれた都市づくりを目指します。
- **幹線道路網の整備と歩行者に配慮した交通体系の形成**
広域的に都市間を連絡する国道134号は、柳島向河原地区等の整備や中海岸漁港地区、ヘッドランド周辺との交流を育む場をつなぐことから「広域交流軸」として位置づけます。
- **交流拠点の形成**
人と人との交流を育むポイントについては「交流拠点」として位置づけ、自然環境や歴史的資源の保全を意識して、訪れやすくなる環境づくりを行うとともに、商業・サービス機能や行政機能の集約がみられ、特に景観形成を図るポイントについては「景観拠点」として位置づけ、地域にふさわしい良好な景観形成を目指します。
- **地域特性に配慮したゾーン（緑地・公園ゾーン）**
主要な公園や緑地及び北部丘陵については、「緑地・公園ゾーン」として豊かな緑地環境の保全を図ります。



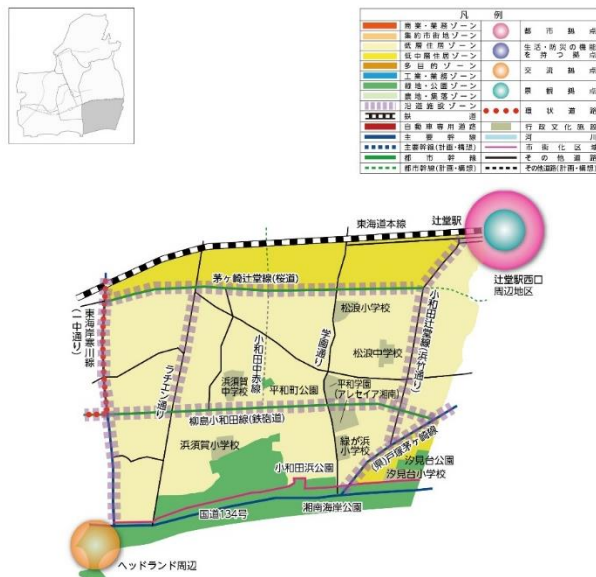
●地域別構想（南東部地域）

＜地域の都市像＞

良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち

- ・別荘地として選ばれてきた風土を継承しながら、低層住宅を中心とした風格ある閑静な住宅があるまちを目指します。
- ・海岸では潮風を感じ、街なかでは古くから残された緑地や街路樹等様々なみどりを感じられる、立地ごとのみどりが充実したまちを目指します。
- ・海辺では、のんびりとリラックスし、マリナーズ等思い思いの時間を過ごせる、賑わいとなごみのある空間の創造を目指します。

◆南東部地域整備方針図◆



土地利用

- 地域に根ざした文化を生かした都市づくり
潮風を感じる閑静な住宅地、人々が築き上げてきた文化、過ごしやすい、良好な住環境、生活に必要な商業施設等の維持・整備、無秩序な土地利用転換の抑止（社会情勢や地域特性に配慮）
- 訪れたい環境づくり
ヘッドランド周辺の人と人との交流を育む場の形成

交通体系整備

- 道路網等の整備と維持管理
- 乗合交通の利便性向上
乗合交通の利用環境の形成、乗合交通への乗り換えの利便性向上
- 歩行者空間・自転車利用環境の整備
歩きたい歩行空間・緑化等を含む景観形成、自転車利用促進、交通安全対策、自転車駐車場等の設置促進

自然環境保全・緑地整備

- 身近なみどり、立地ごとのみどり、安全・安心で快適な暮らしを支えるみどり、歴史と文化が息づくみどりの充実
みどりの保全・再生・創出、人が集まり賑わう緑化促進、みどりの防災・減災機能の保全、歴史と文化が息づくみどりの充実
- 生物多様性の保全と生態系ネットワークの形成
生き物の生息・生育に重要な海岸やまちのみどりの保全・再生
- 多様な主体との連携
みどりの活用によるコミュニティの活性化、協働による緑化推進や維持管理、環境教育の場の創出

都市景観形成

- 景観資源、眺望景観の保全
海の空気と文化を感じる景観資源の保全、富士山やえぼし岩等の魅力ある眺望の保全
- 魅力ある公開空地や公共空間の創出
海岸地域の文化を体感・発信する公共空間づくり
- 茅ヶ崎の魅力を伝える仕組みの構築
景観資源を活用した地域の魅力向上、地域にふさわしい良好な景観形成

住環境整備

- 良好な住環境の形成
多様な世代が共生する住環境の整備、人々の交流の場づくり
- 快適な住環境を支える都市基盤整備の推進継続
道路・下水道・公園等の都市基盤の整備や維持管理
- 地域の見守りの推進
不審者を警戒する住民による見守り促進

都市防災

- 地震に強い都市基盤の整備
避難路沿道や多くの人が利用する建築物等の地震対策の促進
- 雨に強い都市基盤の整備
- 災害情報の伝達体制の整備
防災行政用無線・防災ラジオ・電子メール・ホームページ等の多様な媒体を活用した情報伝達手段の整備
- 災害に備えた機能の整備
防災上の空間確保や機能の拡充、大規模開発や土地利用転換時の防災効果を踏まえた計画誘導、災害時のエネルギー供給確保

茅ヶ崎市みどりの基本計画 生物多様性ちがさき戦略

<将来像>人と生きものが共生するみどりのネットワーク

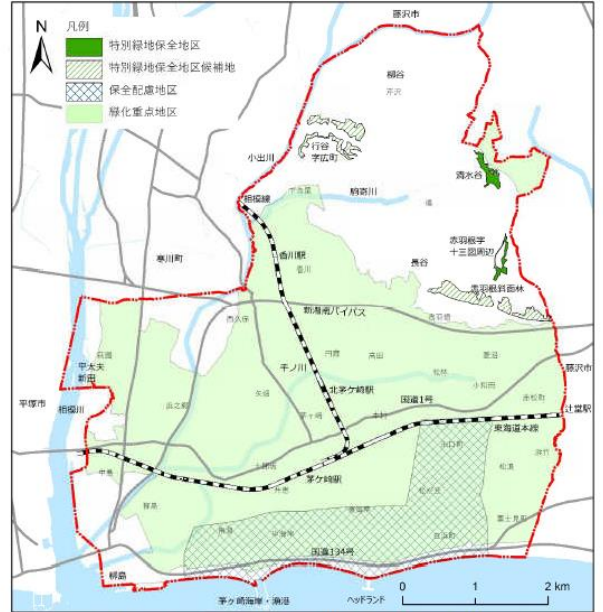
➤ 基本方針(海岸地域)

湘南海岸や相模川と周辺のみどりによるネットワークの形成を目指します。国や県と連携して、海岸や河川と親しむことができる空間づくりを進めるとともに、レクリエーションや交流の場としての活用を検討します。

また、地域を特徴づけるクロマツやハマヒルガオ、ハマボウフウなどのみどりを保全するとともに、個性ある歴史と文化を感じるみどりの保全を推進します。

➤ 保全配慮地区(緑地の保全に重点的に配慮を加えるべき地区)の方針

- ・個性ある歴史と文化を感じるまちなみを継承するため、本市の立地に適応したクロマツなどのみどりを保全
- ・公園の利活用の促進とみどりのまちなみ形成の推進
- ・個性ある別荘地の面影を残すまちなみ形成に向けた緑化の推進
- ・レクリエーション空間や優れた景観資源を自然とふれあう回遊動線の一部として活用
- ・湘南海岸砂防林や海浜植生などの保全・再生の推進



みどりの保全・再生・創出を重点的に進める地区の計画対象図

茅ヶ崎市景観計画

<基本理念>軽やかな気持ちで過ごせる 空間をつくる

海岸地域景観ゾーンの方針

広がる海の魅力を感じられる空間を整備するとともに、サーフィンや新しいスタイルの音楽を生み出してきた風土を継承し、海岸地域の文化を体感できる空間づくり

【景観ゾーンの方針】

「海の空気と文化を感じる。」

【景観ベルトの方針】

なぎさベルト:「湘南なぎさデザインガイドライン(神奈川県)」等に基づき、開放的で軽やかさをを感じる景観形成、公共空間等の整備に合わせて訪れる人々を引き付ける魅力的な景観創出します。

【景観ポイントの方針】

ラチエン通り:えぼし岩の眺望やみどりを楽しめる沿道景観の形成します。また、開高健記念館・茅ヶ崎ゆかりの人物館にあるみどり等を保全します。

【眺望点の方針】

ラチエン通り:えぼし岩の眺望を確保するとともに、みどりを楽しめる沿道景観を形成します。
浜須賀歩道橋:国道134号、飛砂防備保安林、富士山および箱根・丹沢山系までの眺望を確保します。

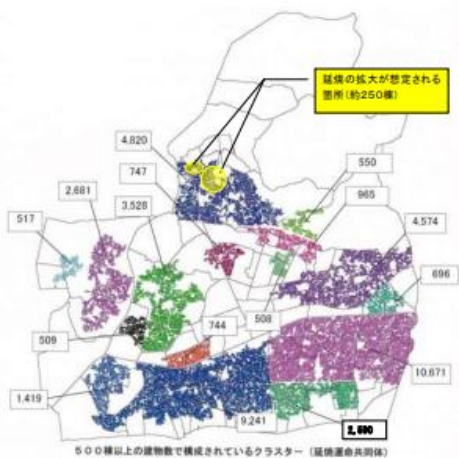


茅ヶ崎市地域防災計画

火災危険度

火災危険度とは、建物から出火し、延焼する危険性を測定したもので、この測定結果は、出火を放置した場合に最終的に焼失する建築群（クラスター）で表しています。（下図）

木造建物が密集している地域では、大規模延焼火災の危険性が高くなっています。一方、市街化調整区域のように建物が比較の少ない地域や、茅ヶ崎駅周辺のように耐火建築物で構成されている地域は、大規模延焼火災の危険性が低くなっています。



※図中の数字は、クラスターを構成する建物数（棟数）を示しています。
※J R東海道線以南に比較的、大きなクラスターがあります。

広域避難場所

災害により大規模な延焼火災が発生した場合に、ふく射熱や煙などの火災の危険から緊急的に身を守るために避難する場所として、次の基準に適合する場所を広域避難場所に指定します。

広域避難場所は、神奈川県大震火災避難対策計画を参考に、原則として、おおむね10,000㎡以上の安全面積 ※ が確保できる一団の空地を指定することとします。

※安全面積：広域避難場所周辺で延焼火災が発生した際のふく射熱の影響を計算した結果、避難場所となりうる面積
なお、指定にあたっては、市域の要避難者1人につき2㎡以上の避難面積が確保できるよう避難場所を確保することとします。

<本計画の補足>当該区域周辺の広域避難場所（「まっぴdeちがさき」から抜粋）



■ 広域避難場所

津波浸水予想図

茅ヶ崎市津波ハザードマップ（平成24年6月作成）では、平成24年3月30日に県が示した津波浸水予測図をもとに、本市に甚大な被害をもたらすと予測されている慶長型地震、元禄型関東地震と神縄・国府津・松田断層帯地震の連動型地震南関東地震の浸水予測図を重ね合わせ、本市の最大の浸水深・区域を示しています。



※県で作成した浸水凡例色と、本市で最大となる浸水予測図の浸水凡例色は異なります。

<本計画の補足>当該区域の浸水域

本予想図では、クラブハウス付近の浸水深は1.2m～2mとなります。

なお、神奈川県が平成27年3月に公表した津波浸水予想図（相模トラフ沿いの海溝型地震（西側モデル））では、クラブハウス付近の浸水深は4m～5mとなります。

意見交換会の経過

1回目	日時	令和6(2024)年4月26日(金)18~20時 市役所コミュニティホール 4月28日(日)15~17時 茅ヶ崎公園体験学習センター(うみかぜテラス)	38人 33人
	内容	次期利活用の方向性やクラブハウスを含む西側区域について	
	主な御意見等	・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 ・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 ・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 ・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、意見を拾い上げてほしい ・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	
2回目	日時	令和6(2024)年5月31日(金)18~20時 市役所コミュニティホール 6月1日(土)10~12時 浜須賀会館	14人 31人
	内容	クラブハウスを含む西側区域について	
	主な御意見等	・建築物が密集しない方がよい ・ゆったりとした雰囲気を残してほしい ・大きくないホテルやレストランのある地域の人にも魅力的なゴルフ場だと良い ・交通量も考えて、過度な集客にならないようにしてほしい ・事業の成立と住環境の保全のバランスが重要である	
3回目	日時	令和6(2024)年6月27日(木)18~20時 市役所コミュニティホール 6月29日(土)10~12時 浜須賀会館	15人 25人
	内容	クラブハウスを含む西側区域について	
	主な御意見等	・事業者が応募し、事業が継続できるように取り組んでほしい。 ・深夜営業の抑制など周辺住環境に配慮してほしい	

茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方（素案）
（令和6（2024）年〇月発行）

発行 茅ヶ崎市

編集 企画政策部総合政策課

〒253-8686 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-81-7121（直通）

FAX 0467-87-8118

ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>