

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に関わる都市計画（地区計画草案）説明会		
実施年月日	令和6年9月27日、9月28日	実施回数	2回
対象者	市民	参加者実数	32名
担当課	都市部都市計画課計画担当、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。

【日時】 令和6年9月27日（金）18時～ 【場所】 茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室4, 5

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	地区計画全般	用途地域の変更は行わず、地区計画により、住宅以外の店舗や飲食店等が建築可能になると理解した。用途地域の変更は行わないということによいか。また、今後、用途地域は随時変更していくのか。今後30年間の中で、万が一、土地が売却されてしまうという方向になった場合に、緩和されたままとなるか。今回の地区計画は、ゴルフ場の運営を前提とした計画のため、30年後に、この土地が売却となった場合には、この地区計画は有効性はどうなるのか。第一種低層住居専用地域として、売却される可能性が高いと理解をしているが、その理解で問題ないか。	用途地域は第一種低層住居専用地域のまま、地区計画により、一部の建築物用途を緩和する考えです。都市計画に地区計画を定めると、仮に、ゴルフ場の運営事業者が撤退し、土地売却となった場合でも、この地区計画自体は、まだ効力がある状態となります。しかし、今回の地区計画は「ゴルフ場の運営」を前提としていますので、前提が変更される場合には、状況を見極めながら、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」（以下「利活用に関する考え方」という。）の変更も検討し、それに応じて地区計画も対応して必要があると考えています。
2	地区計画全般	もし、ゴルフ場の運営が成立しなくなった場合でも、地区計画は残り、この土地に都市機能を持たせたままにする可能性があるのか。事業者決定がうまくいかなかった場合、西側地域の地区計画は見直すとのことだが、地区計画だけが残ってしまう可能性もあるのか。	現時点で考えている都市機能は「ゴルフ場の運営」を前提としているため、前提が変更される場合には、土地所有者等と協議しながら、都市機能の具体的な内容を再考する必要があると考えています。なお、地区計画を定めると、一定の効力があり、廃止や変更をするためには、法的な手続きを行う必要があります。その手続きの期間中は、効力が残ります。
3	公募について	事業者については、都市計画を成立させた後に公募するのか。若しくは、都市計画の手続きと公募を同時に行い、事業者が決まらなかった場合は都市計画を見直すのか。地区計画を定めた後、令和7年度に事業者を決めていくという流れか。	土地所有者の県からは、現在の契約が満了となる令和8年3月の前である、令和7年度前半に事業者募集を開始し、中盤には決定したいと聞いています。そのため、事業者募集の開始までに、市の考え方を整理し、できれば地区計画も定めるのが最善だと考えています。関係者協議等で時間を要する可能性もありますが、間に合うように取り組んでいます。
4	地区計画全般	事業者が決まらないで売却となった場合、地区計画が残ったとしても用途地域を変えるほど危険性はないと思う。仮にゴルフ場が売却されて、東側ゾーンは住宅地になるようなことがあったとしても、この西側のゾーンで地区計画が残っていれば、ここは比較的環境に配慮した地域として、ポジティブに考えれば、厳密に制限された都市機能が誘導されるということで良いかもしれない。地区計画の変更や廃止については、そうなった時点で市として再検討されるという理解でいいか。	ご意見のとおりです。
5	公募について	西側地区の事業者募集の際に、所有者は土地を売却するのか賃貸にするのか決まっているのか。	土地所有者の県からは、今回は賃貸になると聞いています。
6	公募について	賃貸の条件はどのようなのか。今回、地区計画を設定する部分と、ゴルフ場部分の賃貸料金は一緒になのか。	賃貸料金の設定は、土地所有者が行いますので、市で確定的な情報を持っていませんが、県からはエリア全体をゴルフ場として賃貸するので、賃貸料金も同じになると聞いています。

【日時】 令和6年9月27日(金) 18時～ 【場所】 茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室4, 5

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
7	その他	土地所有者である神奈川県を交えた三者で意見を交換する機会を設けられないのか。	県を交えた意見交換会等は、現時点では想定はしていません。ただし、県からは、現在パブリックコメントを実施している「利活用に関する考え方」とそれに基づく「地区計画」を公募条件として盛り込みながら、募集を進めていくと聞いていますので、市民の皆様のご意見は、「利活用に関する考え方」の策定を通じて県に伝わっていると考えています。また、意見交換会でいただいた意見等については、県にも伝えていません。
8	パブリックコメント	意見交換会の機会が、どのように生かされたのか。パブリックコメントという手法も一般的にはなっているが、アリバイづくりにも使えるのではないかと。近隣地域の住民の声も、離れた地域の意見も同等に扱われてしまい、直接的な影響を受ける、近隣地域の声というのが薄まってしまう。	資料1「利活用に関する考え方」の素案づくりにあたり、市役所と浜須賀会館で計6回意見交換を開催しましたが、ゴルフ場周辺の方だけでなく、それ以外のエリアの方からもご意見をいただいていることは認識しています。また、現在実施中のパブリックコメントについても、様々なエリアの方からご意見が出てくると考えています。バランスをとらないといけないところではありますが、近隣住民の方のご意見は市が直接伺っていますので、大切に取って扱っていきたく考えています。
9	パブリックコメント	パブリックコメントの意見を提出する場合、在住地域等も記載するものか。近隣住民の意見を最大限尊重してほしい。	パブリックコメントは、ご住所も記載いただきますが、制度上、公表はしません。しかしながら、浜須賀会館で行った意見交換会等でいただいた周辺住民の方からのご意見も踏まえて、「利活用に関する考え方」を整理、作成していきますので、ご理解いただければと思います。
10	利活用に関する考え方	資料1のP9「ゴルフコース継承ゾーン」については、30年後も現在と変わらず、土地所有者も同じで、ゴルフ場として運営され、基本的には何も変わらないということでもいいか。都市計画の対象となっているのは、資料1のP9「居場所・交流ゾーン」だけで、ここで規制の緩和により、今まで建てられないものが建つということだと思うが、建築物用途が緩和されて、新しいものが建つときに、茅ヶ崎の別のエリアにもないような、全く新しいものができるというわけではないという認識でいいか。問題が発生しないか確認をしたい。	「ゴルフコース継承ゾーン」については、基本的に、30年間ゴルフコースのままです。ただし、※印が書いてある場所2か所は、現況ゴルフコースとして使われてない場所になりますので、令和8年4月以降、別の土地利用になる可能性はあります。また、地区計画は、資料1のP9「居場所・交流ゾーン」だけに設定します。周辺住民の方との意見交換の中で、住環境を守ってほしいというご意見をいただいております。ゴルフ場が一体として運営されていくためには、一定の魅力づくりも必要である一方、バランスを図っていく必要もあります。しっかり規制をかけて、過度なものにならないようにと考えています。

【日時】 令和6年9月27日(金) 18時～ 【場所】 茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室4, 5

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
11	利活用に関する考え方	資料1のP3表の最後に「市と土地所有者は次のとおり令和8年以降の当該区域の「次期利活用の方向性」を確認」と記載があるが、議事録や契約書を交わしたという経緯や証拠はあるのか。神奈川県でも総務委員会等の議事録が残っていないか。この方向で進んでほしいが、都市計画の責任者は市であり、県ではないため、次期利活用の確認について証拠をしっかりとっておいて欲しい。	県等と確認した内容は、令和6年3月の県議会総務政策常任委員会で公表されています。また、市と県と民間事業者で、その内容について申し合わせた文書が残っています。
12	パブリックコメント	自治会から要望があれば文章にして提出するよう回覧があり、そちらに文面で意見を提出している。自治会に提出している意見はパブリックコメントの意見に含まれているか。	パブリックコメントは制度として確立しているものなので、正式な手続きとしては、インターネットで投稿していただくか、パブリックコメントの用紙に記入して提出していただく必要があります。パブリックコメントとは別の機会で自治会や個人から意見書をいただいているものもありますが、それはパブリックコメントとしては取り扱えません。
13	その他	本日の説明資料がほしい。	市のホームページに載せる予定です。
14	その他	クラブハウスの周辺について、今借りている事業者は税金を払っていないですね。	税金は土地の所有者に納める義務があります。クラブハウスのある土地は県が所有者で、固定資産税相当分を交付金として、市へ納めていただいています。
15	利活用に関する考え方	「茅ヶ崎市ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」P12の「建築物用途のイメージ」にある建築物を見ると、ゴルフ場と関係ない施設もあるが、それも許可するということか。	イメージとして書いている部分で、ゴルフ場を利用される方の利便をあげるため、ゴルフ場と何らかの関連付けがある建築物用途について掲げているもので、ゴルフ場と全く関係がないものが立地することなどは、想定していません。この考え方は、資料2「地区計画」目標等に記載しています。ゴルフ場運営事業者は、当然ゴルフコースを運営しますが、西側のクラブハウス部分も含め、リニューアルがあることが想定されます。
16	利活用に関する考え方 用途規制緩和	診療所等もゴルフ場に関連するものか。	もともと第一種低層住居専用地域では、診療所は建築可能な建築物です。診療所単体で考えるとゴルフ場との関わりが見えにくいですが、例えば、スポーツ医療というような形で「スポーツ」というキーワードでの繋がりが考えられるため、現行基準のまま、建築可能な建築物に含める方向を考えています。
17	その他	ゴルフ場のエリアは、広域避難場所にもなっているので、公園にした方がよいと思う。もし、居場所・交流ゾーンを公園にした場合、市は事業者にある程度の援助する必要があるのではないかと。約1.5haの公園の年間維持費は、茅ヶ崎市ではどのくらいになるのか。	近年の例として、柳島スポーツ公園は、面積約6.5haで運動施設の入った公園ですが、年間の維持管理費が2億円となっています。
18	その他	市の財政の問題もあると思うが、公園にして、市から事業者に補助をすれば、参入障壁は下がるのではないかと。確かに、誰も事業者が手を挙げない可能性はあるので、検討する価値はあるのではないかと。	資料1のP16のとおり、「利活用に関する考え方」に基づく利活用が実現し、持続的な事業運営が可能な民間ゴルフ場施設として、公共・公益的な機能が継続されるように、市として土地利用者と協力した取組を検討してまいります。

【日時】 令和6年9月28日(土) 10時～ 【場所】 浜須賀会館

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
19	公募について	資料1 P16「次期運営事業者公募に当たって」〈主な配慮事項〉とあるが、配慮とは法的にどの程度のものなのか。義務なのか。努力義務なのか。	〈主な配慮事項〉に記載の内容は、都市計画法上、地区計画で制限ができない内容になります。土地所有者が公募を行う際に、公募条件に記載するよう、土地所有者と調整し、運営事業者には義務という形で求めていると考えています。
20	交通	ラチエン通りは狭いため、交通量が増えた場合が心配である。どのくらいの交通量増加を見積もっているのか。どのような安全対策を講じるのか、また誰が責任を持つのか説明してほしい。	ラチエン通りの道路計画は、市事業としての位置付けがありません。ラチエン通りとゴルフ場が接している区間については、安全上の観点から、国道134号と連続性を持った歩行空間を設けるよう事業者に求めます。ラチエン通りからゴルフ場に入る地区内の通路は維持することとしています。具体的な交通量については、土地所有者が公募を行い、事業者提案があったうえで、配慮しながら検討して内容と考えています。
21	交通	ラチエン通りで事故が多発した場合、市はどう責任をとるのか。ラチエン通りの交通量が増えると事故が起きやすいので、市は安全対策をしっかりとしてほしい。道路拡幅が難しい中、この計画を強行して、仮に事故が起こった場合は市としての責任や補償を考えてほしい。	事故の具体的な要因により、責任の所在が変わってくるものと考えています。ラチエン通りの安全上の問題については、今回の計画に関わらず、周辺住民の方からお話をいただいているため、安全対策は重要であると認識しています。
22	交通	資料1 P7 〈南東部地域の都市づくりの方針〉に「交通体系整備」とあるが、交通網の整備はしないのか。	「ちがさき都市マスタープラン」に交通体系整備について方針が示しており、それも踏まえて今回の「利活用に関する考え方」をまとめています。
23	地区計画全般	都市マスタープランをもとに地区計画を検討されたということだが、この地区計画は新しい計画なので、過去に策定された都市マスタープランを使うのはおかしいのではないのか。	「ちがさき都市マスタープラン」は、市の都市づくりの基本的な方針を示しており、地区計画制度の活用についても方針が示されています。地区ごとの都市づくりの方向性は、都市マスタープランの方針に即して定めます。
24	地区計画全般	国が出している資料を見ると、用途規制を変える場合は、住民からの強い発案があった場合や、はっきりと上位計画にある場合など明確な目標があった上で用途規制がかけられる。今回の場合は事業者の提案次第で何が作られるのか分からないが適切なのか。	市では、ゴルフ場の存続についてどうすべきか検討を重ね、上位計画で示している方向を踏まえながら「利活用に関する考え方」をまとめてきました。その中で、地区計画という手法が適切ではないかと検討しているところです。公募前に地区計画によって制限をかけて、土地の使い方に制限をかけていく手法をとる予定なので、具体の建築計画は定かではありません。できる限り地域に配慮できるよう、制限の内容についても、建築物の用途についてはゴルフ場運営に関する用途のみの緩和と制限として、それ以外にも敷地分割や高さ、緑化等について、制限を継続したり強化しています。これらは、意見交換会等でのご意見を踏まえ整理した内容を反映しています。

【日時】令和6年9月28日(土)10時～ 【場所】浜須賀会館

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
25	地区計画全般	駐車場の大きさ、台数、位置なども事業者の提案次第でどうなるかわからない。 事務所やレストラン等を組み合わせると1000㎡くらいの建物が建てられるので、床面積のかなり広大なものが建てられるはずだが、全て事業者の提案次第で住民の意向が取り入れられてない。 用途地域の変更は、住民の合意のうえでやるものだと思います。事業者の意向で行われないなら、おかしいのではないかと。	みなさんのご意見を反映した「利活用に関する考え方」に基づく地区計画を公募前に指定することを目指しており、地域の意向を踏まえています。 今回はゴルフ場の存続の必要性を認識しています。 都市計画で定める内容は、周辺環境の維持として、地区内の通路や緩衝緑地の確保、新たに建築する建築物には、通路からできるだけ離したりするものです。 その他、騒音や振動等についても、公募前に影響が抑止できるであろう範囲の配慮事項を記載し、公募条件に入れてもらえるように調整します。 事業者の意向で都市計画を定めるわけではありません。
26	公募について	実際にこの地区計画からはみ出るような状況が出てきた場合、誰が仲裁・審査の役割をするのか。そのような機能がないのであれば、計画の最後にどこで判断をするかについて付け加えるべきである。	計画の数値的な条件が守られていない場合は、提案としては採択されません。数値で表せない規制に対する内容の判断については、土地所有者等と協議します。 また、事業者が選定された後も具体的な開発や建築の申請を市で受けますので、その段階で、しっかり審査をして、適切に指導をしていきます。
27	交通	ラチエン通りは個人の家の土地が道路に沿ってあるため、道幅を広げることは無理だと思うが、交通規制について、例えば、一方通行や通学時間帯の通行を制限する等具体的な考え方に触れられたらと思います。	ラチエン通りの道路整備は市の計画にはなく、家も建ち並んでいるため、全線の拡幅、整備するとなると相当な期間になることが想定されます。市内にはそのような場所が多くあり、土地利用を変更する際に歩道を作ってもらえる場合もあります。また、交通規制等についても一緒に対応してもらえればと思います。今回は運営事業者が決まり、事業内容が明確になった段階で協議して進めることとなります。
28	地区計画全般	地区計画は「街区単位のかみ細やかな市街地像を実現していく制度」であるが、今回の地区計画区域は街区にあたるのか？	既に指定されている地区計画には、今回の区域よりも小さい地区計画が多くあります。地区計画の適用において、法的な解釈の中でも問題はないと考えています。
29	用途規制緩和	第一種低層住居専用地域で新しいクラブハウスを建てることできるか。 地区計画を導入することを前提に建替えられるということか。商業施設として、法規制を変えないでも建替えられるということか。	今のクラブハウスについては、現在の都市計画法・建築基準法ができる前に建っているものなので、既存不適格建築物として、現在の場所に建替えることはできません。 ただし、今のクラブハウスを取り壊して、西側の土地に新しいクラブハウスを建てることは、元々あった場所への建て替えではなくなるためできません。 地区計画により、西側にクラブハウスを建てるのが可能な状況になります。

【日時】令和6年9月28日(土)10時～ 【場所】浜須賀会館

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
30	公募について	ゴルフ場運営事業と居場所・交流ゾーンで行う事業があるが、1社で行うのか、それぞれの専門事業者が複数社で行うのか。	事業者の構成要件は、土地所有者の県等が決めることとなります。
31	利活用に関する考え方	公募事業のための緩和ではないかと心配している。すでに3回目の事業者公募であり、居場所・交流ゾーンについては、ゴルフ場運営とは別の商業施設運営になると考えられ、134号線沿いではなく、保安林に囲われているため、商圏を考えると収益は期待できず、事業が成り立つか不安である。	現状、ゴルフ利用者や地域の方々にも適度にくつろいでいただける場所であり、今後もその延長線上で、ゴルフ場と「居場所・交流ゾーン」は別々でなく、あくまでもゴルフ場と一体的であるとイメージしています。そういったコンセプトを実現するための緩和です。それを理解した事業者が手を挙げるができるよう、公募する際はしっかり土地所有者に働きかけていきます。懸念いただいている収益性についても、土地所有者と協議し、市として何ができるかをしっかり考えていきたいと思えます。
32	利活用に関する考え方	賃借料を譲歩できるなら、第一種低層住居専用地域のまま何も変える必要はないのではないか。また、この場所は公園や広場をつくるにも適していると思うが、なぜ公園や広場をつくるのが計画の中にはなく除外されているのか。計画に入っていないのは儲からないからだと思うが、儲かる儲からないで除外したのか。	民間事業者がゴルフ場を運営していくにあたり、もちろん収益確保は不可欠ですが、そればかりでなく、ゴルフに関連した取組を推進していくことで、ゴルフというスポーツのイメージアップにつながるというお話も伺っています。そのような取組ができる環境を整えることで、ゴルフ場を運営する事業者の方が公募に手を挙げて、継続できることも重要な背景の一つと考えています。また、公園の整備についてはこれまでもご意見をいただいているため、検討したこともあります。大規模な公園を取得して維持するとなると、市として相当な財政的負担がかかります。
33	利活用の考え方	具体的に交流の内容が分からない。都市マスタープランににぎわいのまちとしているが、多くの人々が来ると周辺住民にとっては非常に迷惑になると思う。また、交通の問題もある。海岸近くの閑静で住みよい環境ということでこの地域を選んだ住民が多くいると思う。この計画や緩和は、周辺住民の意思を全く聞かないで、地権者と市が決めている。交流についてはどのようなかたちの交流を考えているのか。	交流のひとつとしてイベントがありますが、その受けとめは、住んでいく方によっていろいろな意見があると思います。また、イベントの内容にもよるとは思いますが、騒音問題等、周辺の方に迷惑をかけるような問題があれば、行政として指導していくことは、これからも変わらないと思います。
34	公募について	今のままが一番いいとは思いますが、西側の開発についてはある程度は仕方がないと思っている。ただし、地権者と市で運営事業者を決める前に、住民に説明をして意見をくみ取ってほしい。	公募していく中で、市民の方々のご意見をに入れてほしいとのことですが、土地所有者が判断することになります。例えば選考会を行うとして、その内容をお見せすることは守秘義務等の観点から難しい面もあると思いますが、事業者が決まった後に事業者が皆様に説明したりする機会もあるかと思っています。また、30年間事業を行う上で、周辺住民の方々との関係をしっかり築いていかない事業者は事業として成り立たないと思います。そのため、土地所有者に周辺地域へしっかりと配慮していただくようなことは求めています。
35	利活用に関する考え方	事業者の利便につながる施策として、コミバスの継続とあったが、コミバスの発着をもう少し多くしたら、地域住民も便利になるので、コミバスの増便等検討してほしい。	コミバスの話については、車の往来をできる限り少なくしたいので、公共交通を充実させる一つの方法だと考えていますので、検討していきたいと思えます。

【日時】令和6年9月28日(土)10時～ 【場所】浜須賀会館

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
36	地区計画全般	西側に建築物を建てる場合は、北側の住民のプライバシーには十分に配慮してほしい。	近隣の方への配慮のため、緩衝帯の設置や建築規模の制限を考えていますが、公募条件や開発・建築の申請した際に審査する段階等でしっかり配慮されるようお願いをしていきたいと考えております。
37	利活用に関する考え方 地区計画全般	今後30年間、事業性だけを求めて景観を疎かにされるのであれば、周辺の人たちは景観を失ってしまう。このエリアに建築物を建てて事業を行うのであれば、景観の美しさの確保は絶対条件でしてほしい。	今回の計画の中でも、ゴルフ場全体としての景観と、西側部分の景観の二つがあると思います。ゴルフ場全体という意味では、今のゴルフコースがそのまま継続されることで、広大なみどりの景観等が維持できます。西側の景観についても、「利活用に関する考え方」14ページにあるように、緑地帯・通路の確保について都市計画でしっかり規制をかけていきます。また、道路と建物の離隔をとり、ゆったりとした空間を作るといった部分でも景観に配慮をしたところです。みどりについては、保全すべきであり、それを担保するための方法として、緑化率の指定を考えています。
38	地区計画全般	地区計画の手続きの中の意見書の提出は住民が行うことができますか。意見書提出の時期はいつ頃ですか。近隣の方はまとめて意見を出した方がいいと思います。意見書の提出は非常に有効だと思います。	都市計画法に基づいて、都市計画の案を縦覧する期間は誰でもその内容をご覧いただくことができ、意見書を提出することができます。また、提出されたご意見に対する市の見解を整理した上で、都市計画審議会で議を経る手続きあります。年度内を目標としていますが、関係機関との協議等を並行して進めているので、明確な時期については示すことができません。
39	その他	神奈川県がこのような説明会の場に出てくるのはいつか。	現段階で、土地所有者である県がみなさんとお話する機会を設けるということは聞いていません。
40	その他	市は神奈川県に説明会に出席するよう働きかけていないのか。	県に出席を要望する声があることは、県に伝えていますが。「利活用に関する考え方」や「地区計画」の案を作成するにあたって、県と協議をしながら進めており、意見交換会等の内容についても県と共有しています。
41	その他	事業提案が破綻したときに、土地所有者はどのような対応をするのか。	破綻といったことが起こらないようにする認識で県と協力しながら進めているところです。万が一、そのようなことが生じたときは、その状況を見て判断することになります。