

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

令和6年9月27日（金）茅ヶ崎市役所会議室4・5
令和6年9月28日（土）浜須賀会館



茅ヶ崎市 都市計画課
総合政策課

目次 Agenda

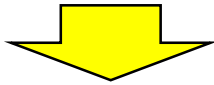
01 都市計画制度について

02 地区計画（草案）について

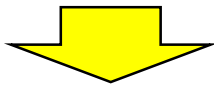
03 今後のスケジュールについて

都市計画について

都市(まち)の将来像を想定して、適正に発展させようとする方法や手段



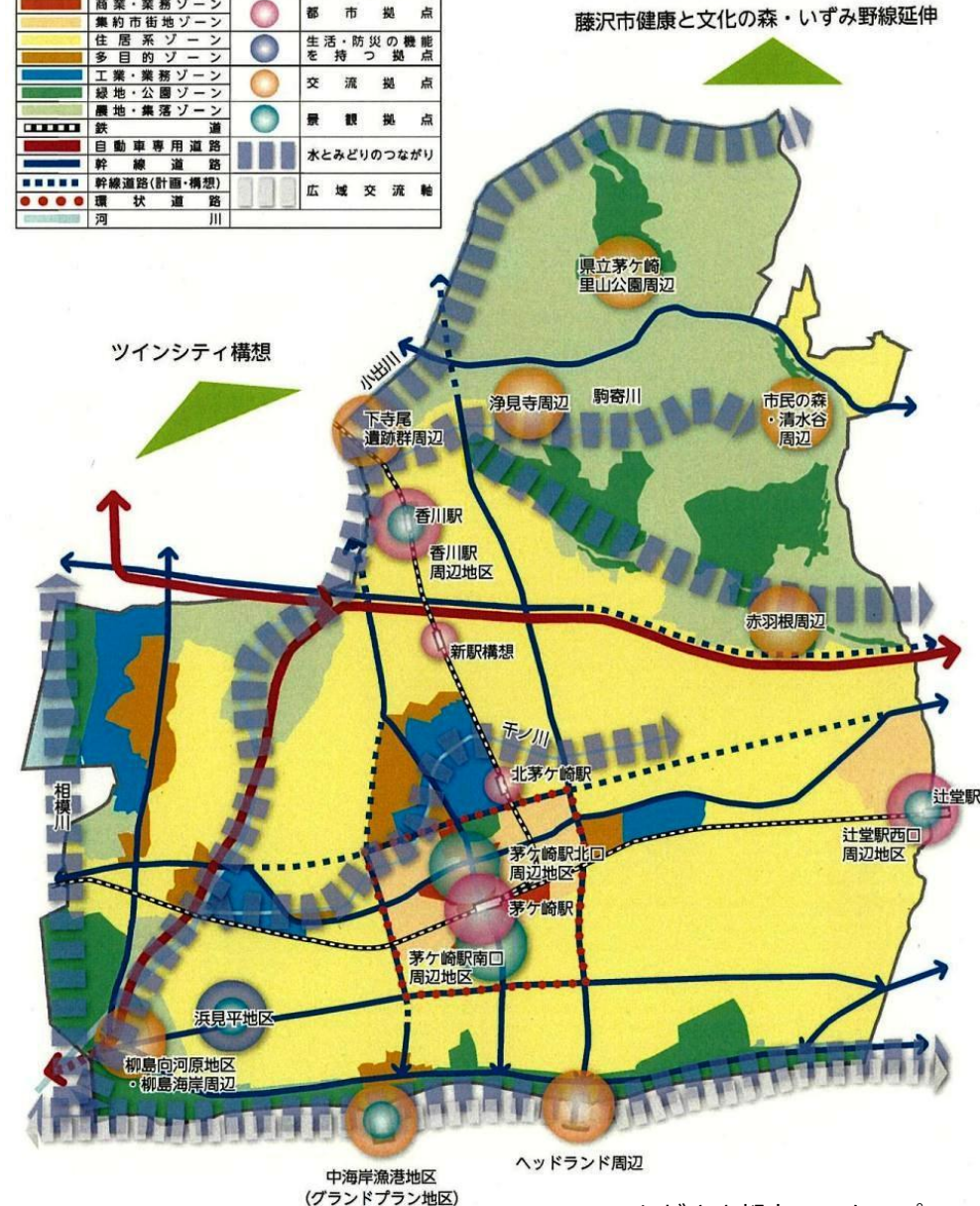
都市計画の基本的な方針



ちがさき都市マスタープラン

多世代が共生できる
住みたい、住み続けたいまち
～みんなで育む
やすらぎとにぎわいのある
快適環境都市～

凡 例	
商業・業務ゾーン	都市拠点
集約市街地ゾーン	生活・防災の機能を持つ拠点
住居系ゾーン	交流拠点
多目的ゾーン	景観拠点
工業・業務ゾーン	水とみどりのつながり
緑地・公園ゾーン	広域交流軸
農地・集落ゾーン	河
鉄道	
自動車専用道路	
幹線道路	
幹線道路(計画・構想)	
環状道路	
河	

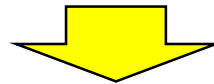


都市計画について

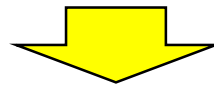
都市（まち）の将来像を想定して、
適正に発展させようとする方法や手段

都市（まち）の将来像の実現に向けて必要な…

- 建物や土地の利用に関するルール、誘導の内容
- 都市の骨格を構成する施設の整備
- 広範囲に及ぶ市街地整備
など



都市計画に定める（都市計画決定）



都市づくり（まちづくり）を推進 → 手段

都市計画に定めている主な項目について

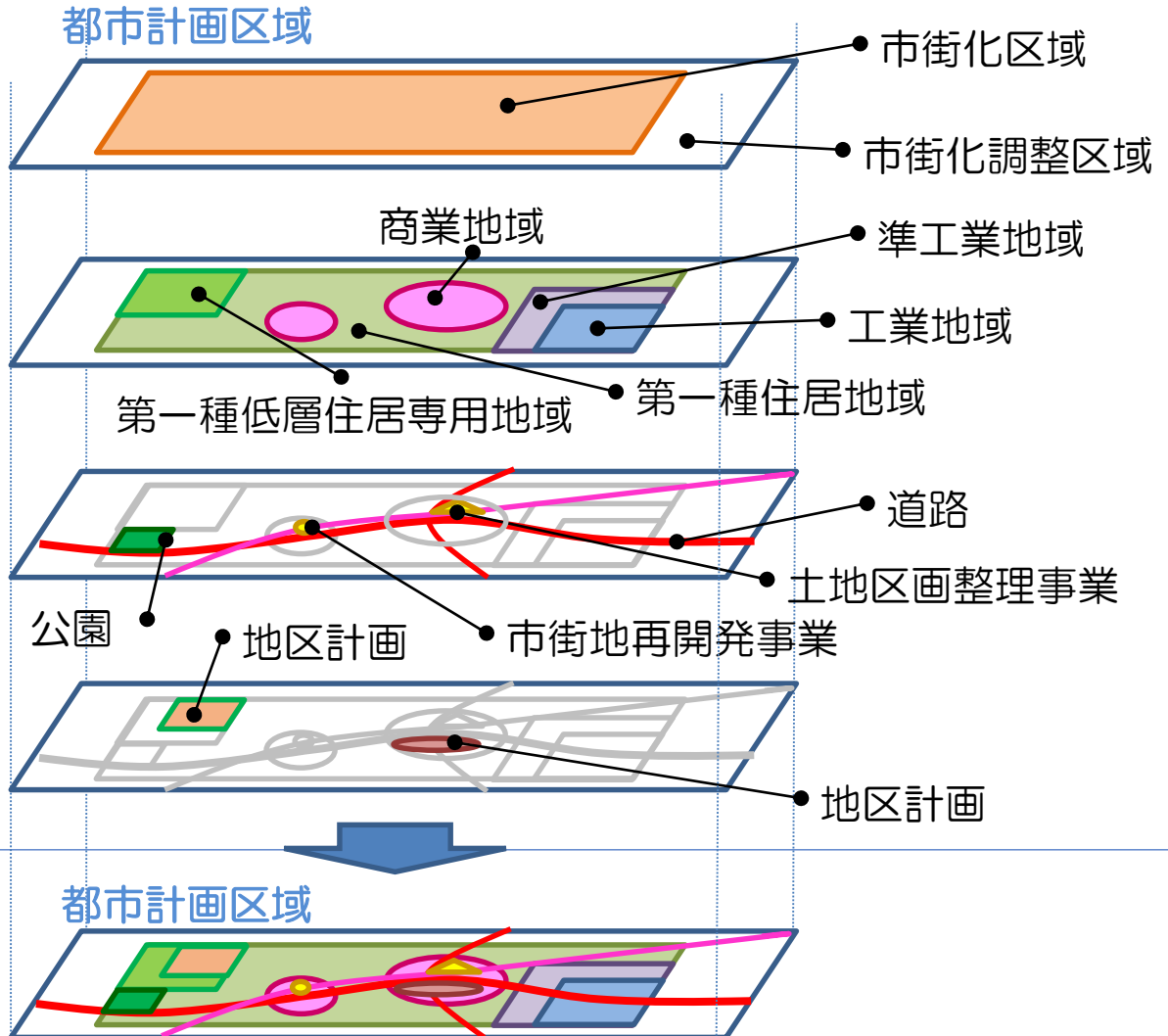
区域区分

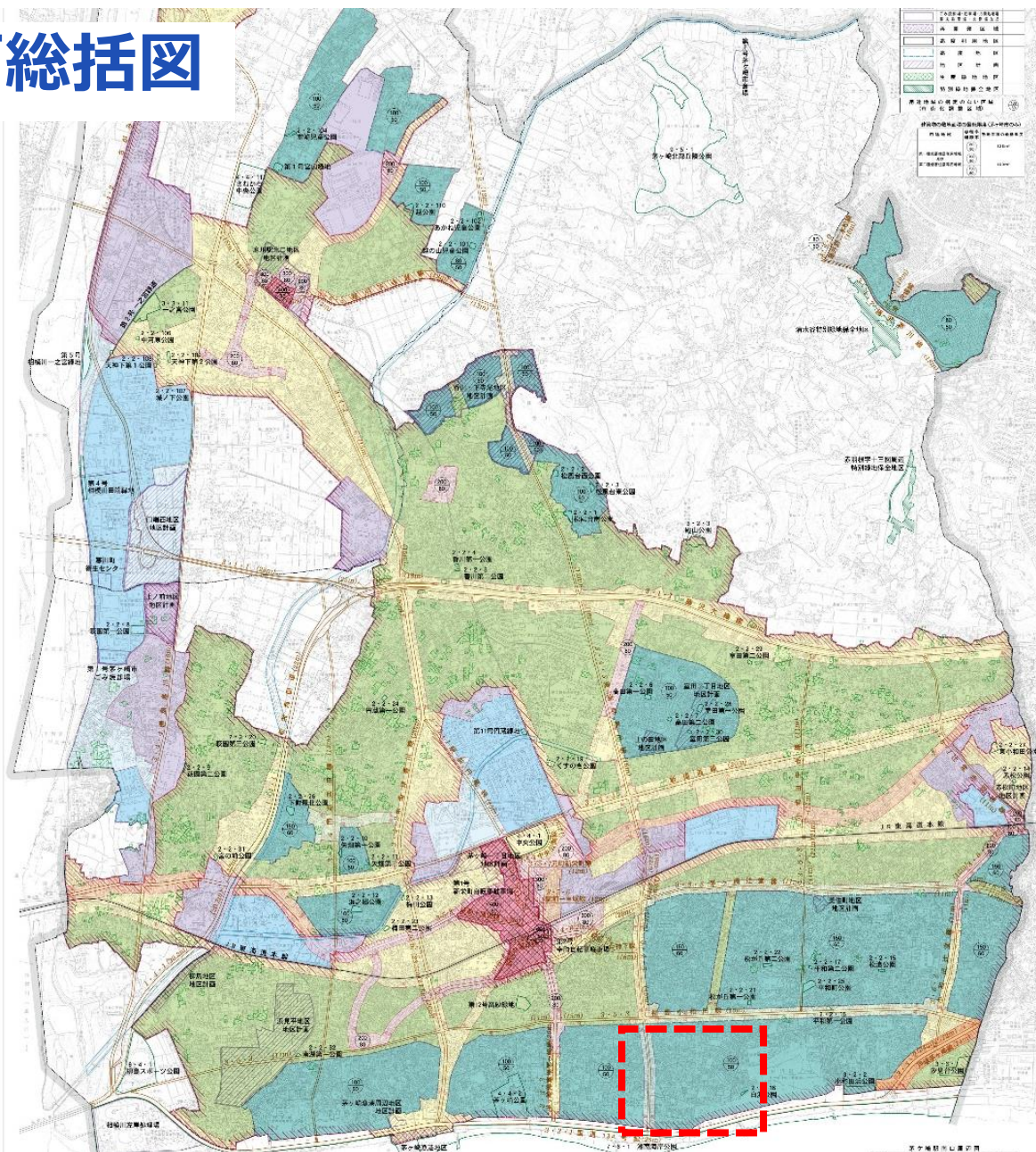
地域地区
【例：用途地域】

都市施設 等

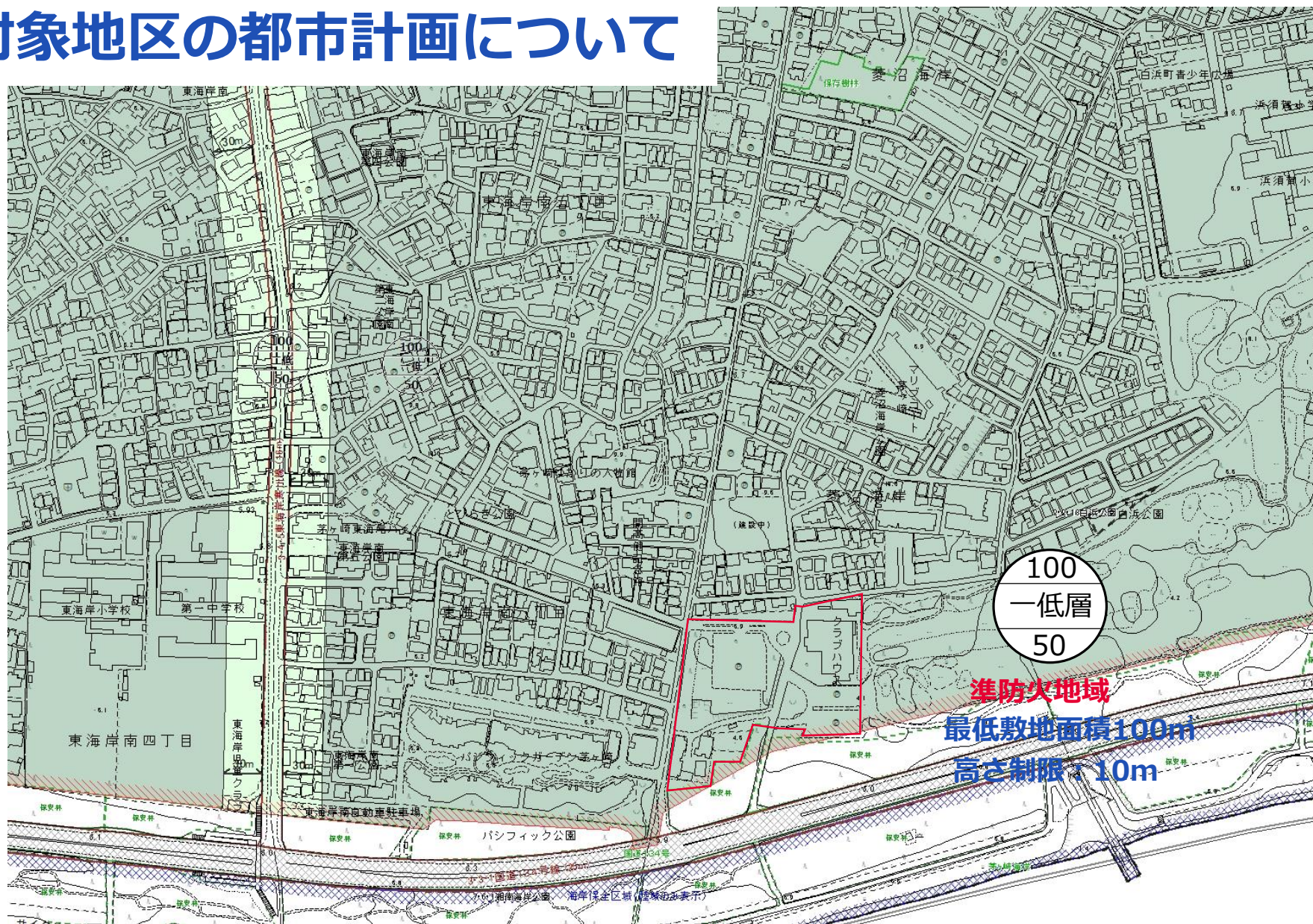
地区計画

都市全体の
計画の見取り図





対象地区の都市計画について



対象地区の都市計画について

区域区分：市街化区域

地域地区：用途地域…第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建築できる。

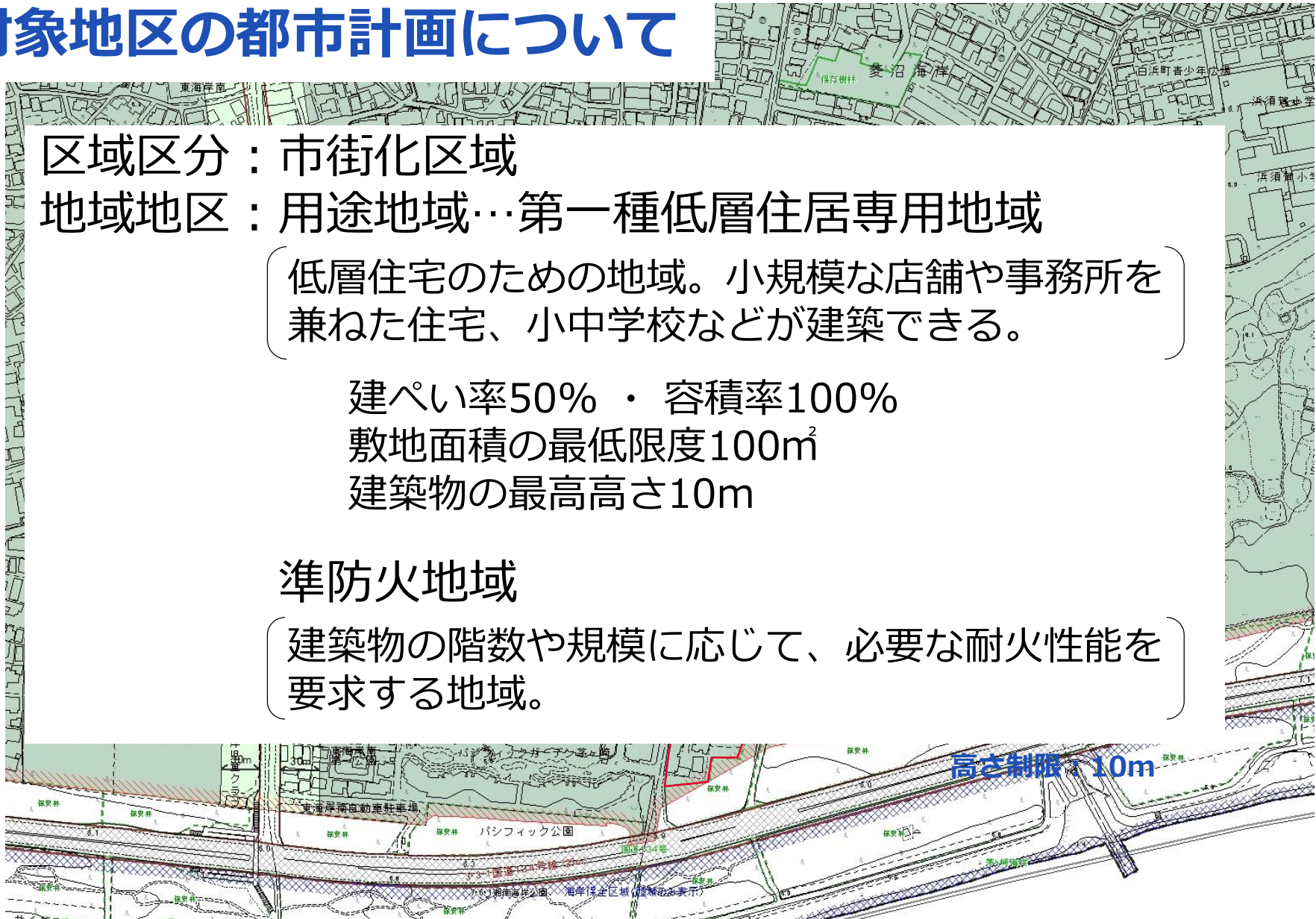
建ぺい率50% ・ 容積率100%

敷地面積の最低限度100m²

建築物の最高高さ10m

準防火地域

建築物の階数や規模に応じて、必要な耐火性能を要求する地域。



茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)と 既定の都市計画との関連について

- ① 第一種低層住居専用地域で建築可能な建築物の用途について、
ゴルフ場の一体的運営と関連する建築物が建築可能となるよ
うに緩和する必要がある【緩和】
- ② ゴルフ場の一体的運営と関連しない住宅等の建築は制限する
必要がある【制限】
- ③ 建築物の規模に関するルールは、周辺市街地への影響を抑え
るため、第一種低層住居専用地域のままとする必要がある
【維持】
- ④ 過度な建物集積を抑制し、地区内の空間等を維持・改善する
ため、敷地面積の最低限度や建築物の位置、施設等を定める
必要がある【強化・新たに設定】

都市計画手法の選定について

- ①② 建築物の用途を限定（緩和と制限）
- ③ 建築物の規模に関する規定を維持
- ④ 地区内に必要な通路等の施設、建築物の位置、緑化率等に係る規定を強化・新たに設定

手法	①②建築物の用途を限定（緩和と制限）	③建築物の規模に関する規定を維持	④建築物の位置等の規定を強化・新たに設定
用途地域の変更	可能 （一般に広範囲に適用。誘導すべきでない建築物まで緩和となるため、限定には <u>地区計画の併用が必要</u> ）	変更される （建築物の規模(建ぺい・容積率、高さ等)も大きくなる。維持するには <u>地区計画の併用が必要</u> ）	不可能 （用途地域では規定できないため、 <u>地区計画の併用が必要</u> ）
地区計画の指定	可能 （地区限定で適用。緩和に国土交通大臣の承認が必要）	変更なし	可能
特別用途地区の指定	可能 （地区限定で適用。緩和に国土交通大臣の承認が必要）	変更なし	不可能 （規定できないため、 <u>地区計画の併用が必要</u> ）

都市計画手法の選定について

本市では、次の理由から「地区計画を定める手法」が適切であると考え、検討・調整を進めることとした

- 本地区において、地域住民と来街者に共通した魅力づくりを目指していく中では、建築物用途の緩和を行うことのみではなく、合わせて、対象地区内に緩衝緑地や通路等の施設、その他に建築敷地の設定や配置に関する条件を設ける必要がある
- そのため、地区内の施設及び建築物の整備、並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画である「地区計画」によるまちづくりの誘導が適している

地区計画に定められる事項について

対象とするまとまった地区の特性に応じて、その地区に限定した建物や土地利用のルール、小規模な施設の配置等を、都市計画に定めることができる。

地区内の施設に関するルール

- 道路、公園・緑地、空地などの地区内に必要な施設を計画し、配置や規模を定める。

建物・土地利用に関するルール

- 地区の方向性に適さない用途の建物を制限する。
- ふさわしい建物を誘導するため、容積率の上限や下限を定める。
- ゆとりある街並みを形成するため、建蔽率の上限や敷地面積・建築面積の下限、壁面の位置などを定める。
- 街並み形成や地区周辺との調和のため、高さの上限や下限、形態又は意匠などを定める。
- みどりや景観の保全、創出のため、緑地や緑化率を定める。

目次 Agenda

01 都市計画制度について

02 地区計画（草案）について

03 今後のスケジュールについて

地区計画の構成

まちづくりの 基本的な方針

区域の整備・開発及び保全の方針

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針

<u>名 称</u>	菱沼海岸地区地区計画
<u>位 置</u>	茅ヶ崎市菱沼海岸地内
<u>面 積</u>	約 1. 5 h a

方針に即した 具体的な計画

地区整備計画

- 地区施設の配置及び規模（道路、緑地、緑地帯）
- 建築物等に関する事項
 - ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 建築物の敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ・ 建築物の形態又は意匠の制限
 - ・ 建築物の緑化率の最低限度
 - ・ 垣又は柵の構造の制限

2. 区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標

- 成熟した市街地にあるゴルフ場の一部として、地域の文化を形成し、周辺住環境とも調和した地域資源となっている。
- 「整備・開発及び保全の方針」では、“良好な生活文化をもった風格ある海辺のまち”としている。
- 「茅ヶ崎都市マスタープラン」では、“緑地・公園ゾーン”に位置し、閑静な住宅市街地としての文化を踏まえ、まちの過ごしやすさの向上を目指している。さらには、自然とのふれあいやレクリエーション等を通じて人と人との交流を育む場の形成を目指す“交流拠点”であるヘッドランド周辺に近接している。
- そのため、ゴルフコースが有する自然環境・都市景観形成・都市防災の機能、海岸線の存在を活かした人と人が交流を育む場の形成を目指し、クラブハウスのほか、地域住民や事業者、来訪者等がこれまで以上に交流を深められる都市機能の誘導により地域の魅力向上を目標とする。

2. 区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針

- 周辺のみどりや海辺等の自然を感じ、心地よい時間を過ごすことができる魅力資源となるよう、ゴルフ場のクラブハウスのほか、ゴルフ場と関連した都市機能の誘導を図ります。

地区施設の整備の方針

- 周辺住民や来訪者の安全確保のため、区画道路や地区内通路、歩道状空地を配置するとともに、住環境の確保のため緩衝緑地を配置します。

建築物等の整備の方針

- ゴルフ場のクラブハウスのほかゴルフ場と関連した都市機能を誘導するため、建築物等の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限等の制限を設けます。

緑化の方針

- 隣接するゴルフコースや保安林のみどりへの配慮し、緑豊かな街並みを維持・形成するため、緩衝緑地の設置や敷地内の緑化を図ります。

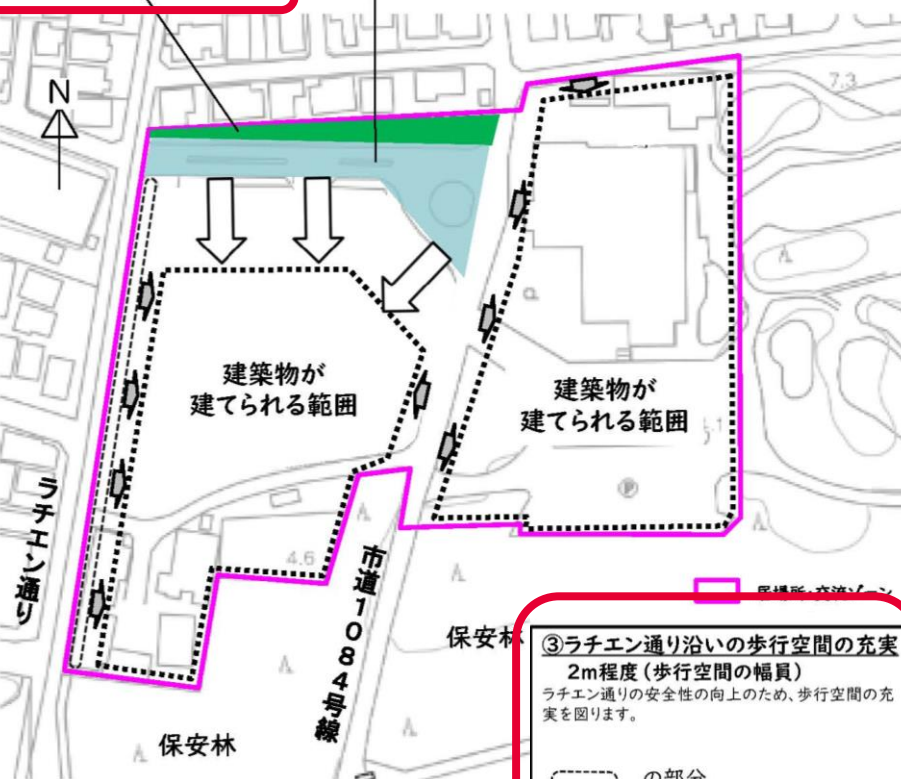
3. 地区整備計画～地区施設の配置及び規模～

利活用に関する考え方（素案）

①通路（ラチエン通り～市道1084号線を経る私道）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



Copyright(C) 2015 Chigasaki City.

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

地区計画（草案）

地区内通路

緩衝緑地

区画道路

歩道状空地



3. 地区整備計画～建築物等に関する事項～

① 建築物等の用途の制限

- 建物の用途を限定することで、地区の目的に合った建築物を誘導します。

<土地に関すること>

規制内容等	現在	方向性	詳細
道路（ラチエン通り～市道1084号線を結ぶ私道）の維持	クラブハウスの道路として利用中	維持 （安全上の配慮を検討）	14ページ ①
緑地等の維持	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 ⑦

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 オフィス・ コワーキングスペース 宿泊施設	500～600㎡程度 同上 同上	15ページ ⑧

次に掲げる建築物以外は建築できません。

- ゴルフ場の附属施設
 - 店舗、飲食店
 - 事務所
 - ホテル、旅館
 - 保育所等
 - 診療所
 - 公益上必要な建築物（巡査派出所など）
 - 前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫は2階まで）
- 床面積 500㎡以内 } 2階まで

3. 地区整備計画～建築物等に関する事項～

②建築物の敷地面積の最低限度

- 建築物を建てる際に必要な土地の面積を定めることで、地区区域内における建築物の立地棟数を抑制するとともに、ゆとりある空間を誘導します。

敷地面積の最低限度を2,000㎡とします。

<土地に関すること>

規制内容等	現在	方向性	詳細
道路（ラチエン通り～市道1084号線を結ぶ私道）の維持	クラブハウスの道路として利用中	維持 （安全上の配慮を検討）	14ページ ①
緑地等の維持	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	歩行空間の確保 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 ④
容積率	100%	変更なし	15ページ ⑤
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 ⑥
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 ⑦
-----------	------	----------	------------

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 オフィス・コワーキングスペース 宿泊施設	500～600㎡程度 同上 同上	15ページ ⑧



【敷地面積】

- ・ 市道1084号線以西 約7,200㎡
- ・ 市道1084号線以东 約6,000㎡

3. 地区整備計画～建築物等に関する事項～

③壁面の位置の制限

- ゆとりある空間を形成するため、道路等の境界線から建築物までの距離を制限します。

地区内通路境界線から10.0m

道路境界線から4.0m

道路境界線から2.0m

区画道路境界線から2.0m

<土地に関する事>

規制内容等	現在	方向性	詳細
通路(ラチエ通り～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
緑地等の維持	あり	維持	14ページ ②
ラチエ通り沿いの歩行空間の充実	設定なし	歩行空間の確保 2m程度	14ページ ③

<建築物に関する事>

規制内容等	現在	方向性	詳細
建蔽率	50%	変更なし	15ページ ④
容積率	100%	変更なし	15ページ ⑤
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 ⑥
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 ⑦
規制内容等	現在	方向性	詳細
新たに異客が見込まれる商業物の床面積の限度	—	500～600㎡程度	—
店舗、飲食店	—	同上	15ページ ⑧
オフィス・コワーキングスペース	—	同上	—
宿泊施設	—	同上	—

④壁面後退区域における工作物の設置の制限

- 壁面後退区域内には自動販売機等の設置を制限し、周辺環境の保全とゆとりある外部空間をつくります。

③地区整備計画～建築物等に関する事項～

⑥建築物の緑化率の最低限度

- 建築敷地内の緑化を推進します。
敷地面積の20%

⑦垣又は柵の構造制限

- 垣や柵の材料や設置位置を限定します。

- ・ 垣生け垣又は高さ1.2m以下のフェンス
- ・ 道路境界線等から0.6m以上後退

⑤建築物の形態又は意匠の制限

- 屋根や外壁の色彩や調和のとれた街並みを誘導します。

建築物の屋根、外壁又は屋外広告物は、茅ヶ崎市景観計画による景観形成基準に基づく色彩

<土地に関すること>

規制内容等	現在	方向性	詳細
道路（ラチエン通り～市道1084号線と並ぶ私道）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	歩行空間の確保 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 ⑦
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 オフィス・ ワークスペース 宿泊施設	500～600㎡程度 同上 同上	15ページ ⑦

目次 Agenda

01 都市計画制度について

02 地区計画（草案）について

03 今後のスケジュールについて

03 今後のスケジュールについて

