

菱沼海岸地区地区計画（素案）について
（茅ヶ崎ゴルフ場区域関連）
（報告）

菱沼海岸地区地区計画（素案）について～茅ヶ崎ゴルフ場区域関連～

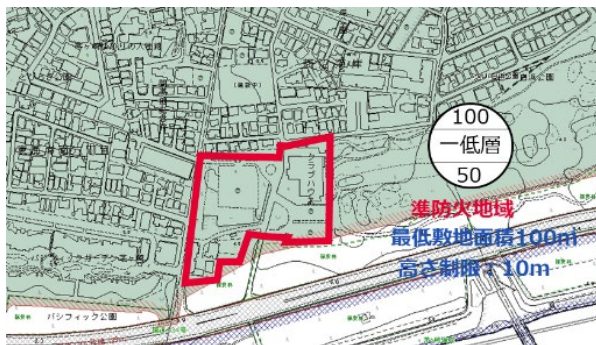
1. 背景

本市が広域避難場所や市街地のみどりの機能を有する民間ゴルフ場の継続を求め、土地所有者と方向性を共有した上で策定中の「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方（素案）」に即して、図1の「居場所・交流ゾーン」を対象とした都市計画手法の導入について検討してきました。「居場所・交流ゾーン」ではゆったりとした空間を継承しつつ、地域住民と来街者に共通した魅力づくりに寄与するゴルフ場に関連した都市機能の誘導を方針としています。



図－1

2. 茅ヶ崎ゴルフ場区域（居場所・交流ゾーン）に定めている都市計画について



図－2

- 市街化区域
- 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、小中学校等が建築できる。)
建蔽率 50% 容積率 100%
敷地面積の最低限度 100 ㎡
建築物の最高高さ 10m
- 準防火地域

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

緩和 建築物の用途について、ゴルフ場との一体的利用に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ります。	制限 ゴルフ場との一体的利用に関連しない住宅等の建築は制限する必要があります。
維持 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、現行の制限のままとする必要があります。	強化・新たに設定 過度な建築集積を抑制し、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、緑地帯等を定める必要があります。



これらを実現するために、都市計画手法のうち「地区計画」を定める手法が適切と判断し、検討・調整を進めています。

4. 地区計画について

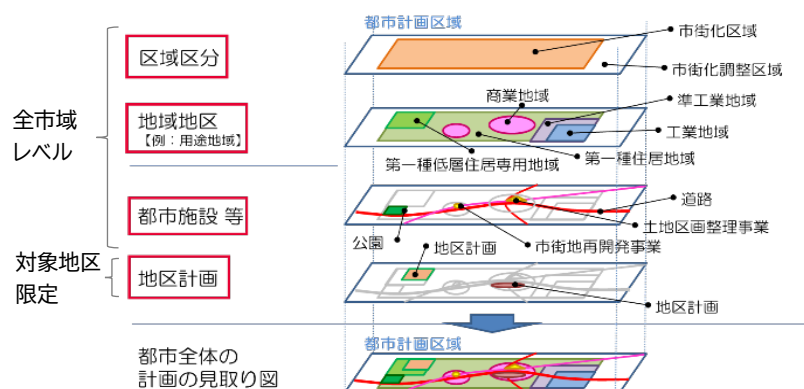


図-3

○図3のとおり、区域区分、地域地区、都市施設等は全市域レベルで定める都市計画ですが、地区計画は、各地区の特性に応じたまちづくりを誘導するため、地区内独自の建築ルール、土地利用の誘導、地区施設の配置などを定めることができます。

○地区内で行われる建築行為について、地区計画の内容に沿った規制・誘導を行うことで、目標とするまちづくりの実現を図ることができます。

○地区計画は、図4のとおり構成され、地区整備計画には、具体の「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項」、「土地の利用に関する事項」を定めます。

《地区計画の構成》

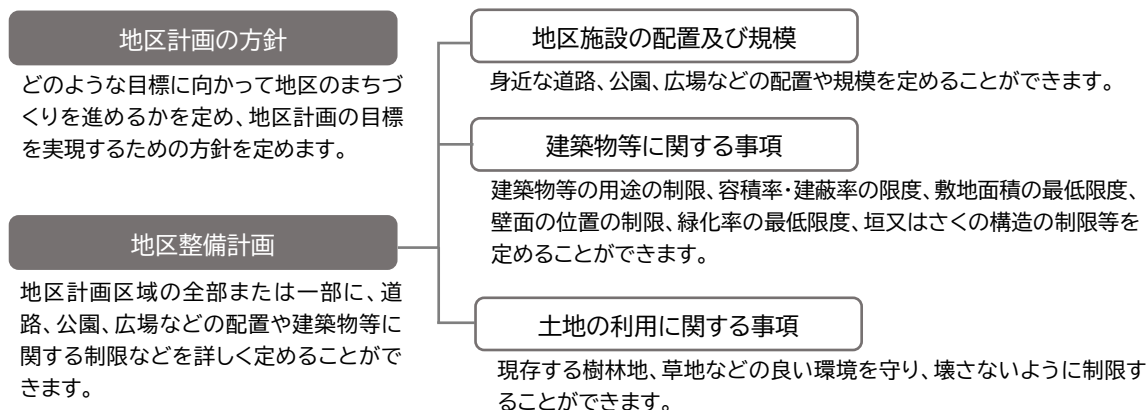


図-4

5. 菱沼海岸地区地区計画（素案）の概要について

○菱沼海岸地区地区計画は、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方（素案）」における「居場所・交流ゾーン」の約1.5haを対象としています。

○「区域の整備、開発及び保全の方針」には都市計画法の上位計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「ちがさき都市マスタープラン」と、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」を踏まえた、地区計画の目標や建築等の方針を記述しています。

○地区整備計画については、次の事項について定めることを予定しております。

地区施設

維持

新たに設定

区画道路(幅員 約 6.0m) 地区内通路(幅員 約 7.0m)

緩衝緑地(約 370 m²) 歩道状空地(幅員 2.0m)

建築物等に関する事項

維持

制限

緩和

用途の制限、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、形態又は意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又は柵の構造の制限

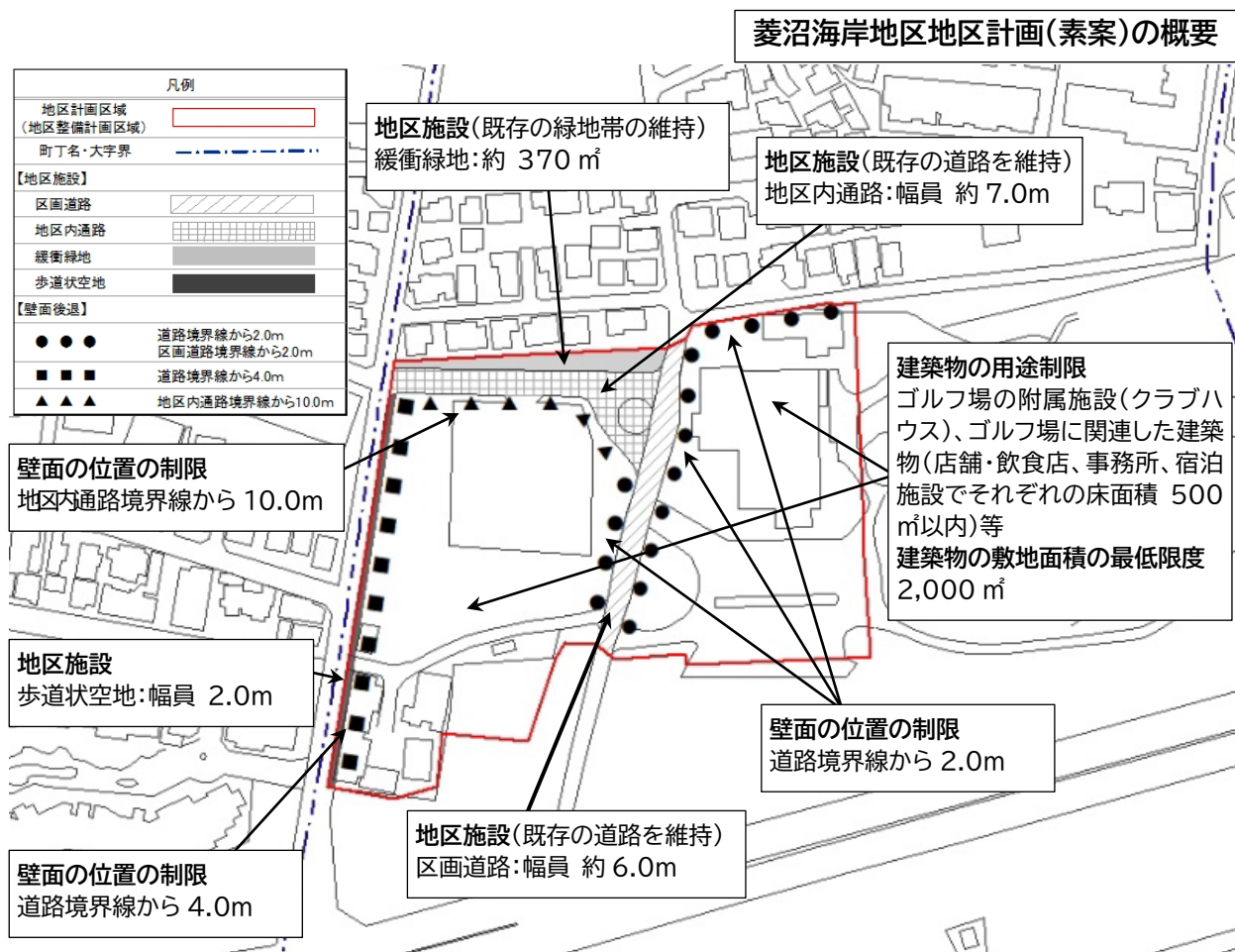
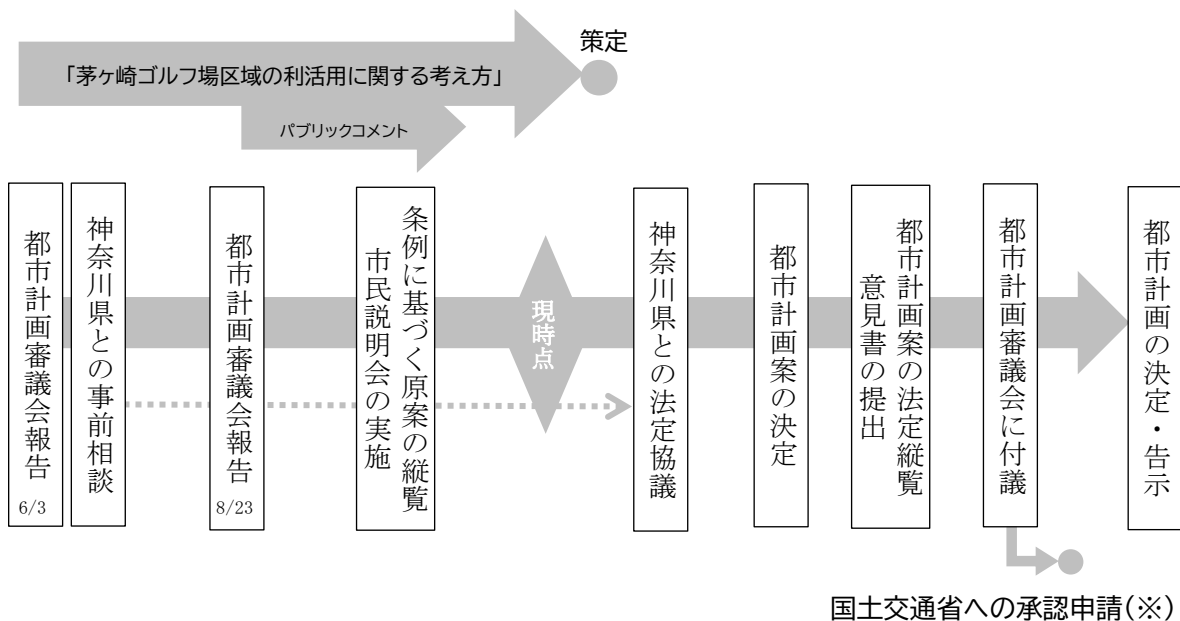


図-5

6. 都市計画決定の手続きスケジュールについて



※地区計画により建築物の用途規制を緩和する場合に必要な手続き

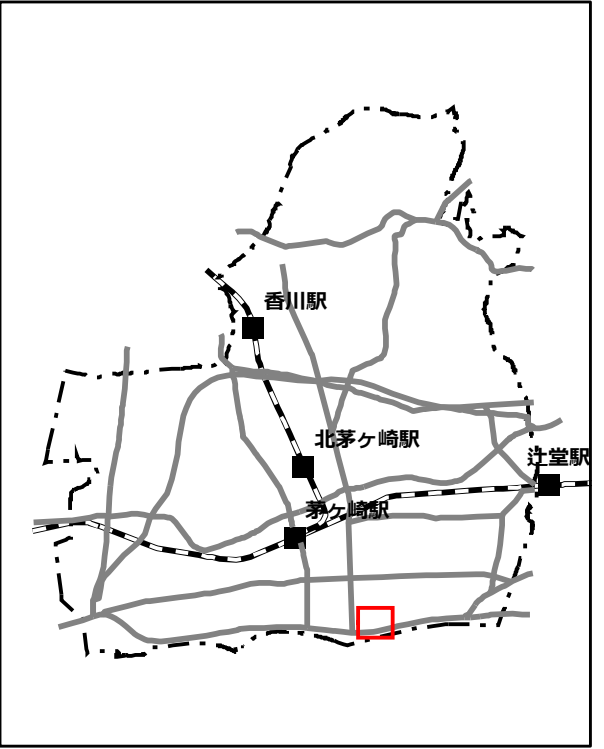
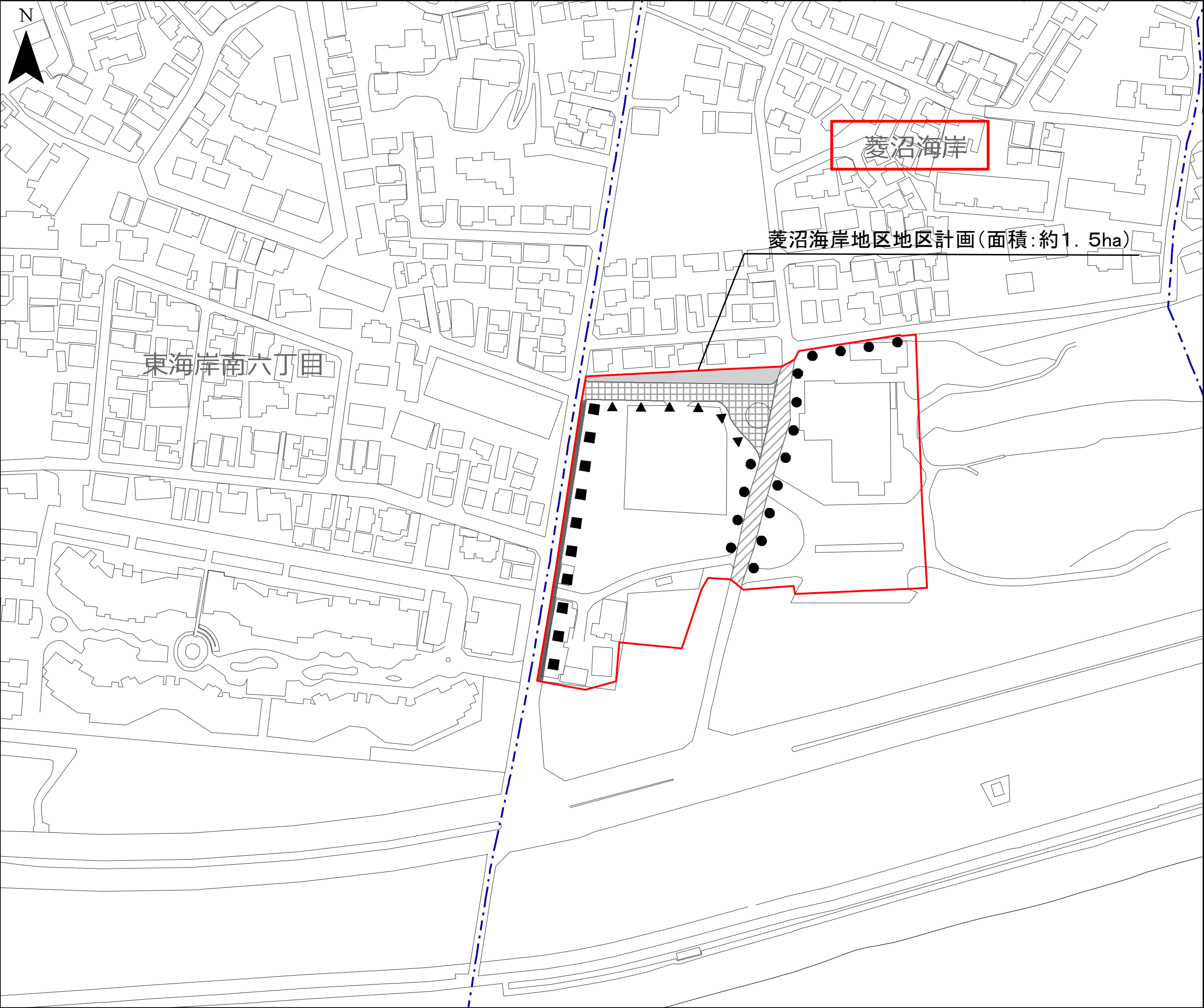
名 称		菱沼海岸地区地区計画
位 置		茅ヶ崎市菱沼海岸
面 積		約 1.5 ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、茅ヶ崎市の南東部、JR 東海道本線茅ヶ崎駅から南東方向へ約 1.6km に位置し、昭和 32 年以降、継続的にゴルフ場の一部として利用されている。周辺は住宅市街地として成熟してきている中であって、本地区とその東側のゴルフ場コース部分を合わせた土地利用は、地域の文化を形成し、周辺住環境とも調和した地域資源となっている。 「茅ヶ崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、本地区を含む南東部地域の市街地像を「良好な生活文化を持った風格ある海辺のまち」としており、主要用途の配置の方針の中で「JR 東海道本線の南側は、密集した低層住宅地としての土地利用が図られており、今後、基盤整備を推進するとともに湘南海岸の景観に配慮した良好な住宅地にする」としている。本地区と連続するゴルフ場のコース部分に関しては、市街化区域内の緑地の維持に関する方針において「貴重なオープンスペースとして保全」していくこと、自然的環境に関して「地域ごとの立地特性を踏まえたみどりの保全」、「身近なみどりの保全」、「海岸などに位置するレクリエーション拠点の整備・充実」、「広域避難場所等の防災拠点の防災機能の維持・確保」、「景観形成の骨格となるみどりの保全」といった方針を示している。 「ちがさき都市マスタープラン」の市域全体の将来都市構造においては、緑地・公園ゾーンに位置し、ヘッドランド周辺の「交流拠点」の形成、国道 134 号の「広域交流軸」の機能、海岸線の「水とみどりのつながり」の形成を目指すことが本地区に関連している。また、本地区が位置する南東部地域の地域別構想では、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、さらにヘッドランド周辺は交流拠点として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こととしている。 そのため、本地区計画においては、東側に隣接するゴルフコースが有する防災・減災、緑地・生物多様性の機能、ヘッドランド周辺の海岸線の存在を生かした人と人が交流を育む場の形成を目指し、ゴルフ場運営事業の中で、ゴルフ場の附属施設である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相互に交流を深められる都市機能の誘導を図り、市城南東部地域を特徴付ける地域資源としての魅力向上を目標とする。
	土地利用の方針	本地区が、ゴルフ場の一部として周辺の住宅市街地と調和を保って土地利用が図られてきた経過と、長期的なゴルフ場の継続という方向性のもと、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市城南東部の魅力ある地域資源となるよう、ゴルフ場の附属施設であるクラブハウスのほか、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、地域住民と来訪者に共通した魅力づくりに寄与するゴルフ場に関連した都市機能の誘導を図る。

		誘導を図る都市機能は、閑静な周辺市街地の住環境と調和し、ヘッドランド周辺の交流拠点の形成に寄与するものとする。
地区施設の整備の方針		周辺住民やゴルフ場利用者等の来訪者の安全性確保のため、区画道路及び地区内通路を適切に配置する。また、周辺市街地の良好な住環境の確保のため、本地区北側の住宅地に接して緩衝緑地を配置する。 また、本地区への主要な経路となる国道 134 号からの市道に沿って、歩道状空地进行配置する。
建築物等の整備の方針		本地区が、市域南東部の魅力ある地域資源となるよう、ゴルフ場の附属施設であるクラブハウスのほか、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、地域住民と来訪者に共通した魅力づくりに寄与するゴルフ場に関連した都市機能の誘導を図るにあたり、地域に馴染み、周辺市街地と調和した良好でゆとりある街並みの継承・形成に配慮し、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及び垣又は柵の構造の制限を定める。
緑化の方針		本地区東側に隣接するゴルフコースや南側の保安林のみどりの存在に配慮し、緑豊かで潤いある街並みを維持・形成するため、緩衝緑地や歩道状空地のほかに、敷地内の緑化を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	施設	規 模	配 置	
		道路	区画道路（幅員 約6.0m） 地区内通路（幅員 約7.0m）	延長 約100m 延長 約 75m	計画図表示 のとおり
		緑地	緩衝緑地	面積 約370㎡	
		その他の 公共空地	歩道状空地（幅員2.0m）	延長 約120m	
	建築物等に関する事項	建築物等の 用途の制限	建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 （1） ゴルフ場の附属施設（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） （2） 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令338号）第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）） （3） 事務所で床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） （4） ゴルフ場を利用する者の宿泊を主たる目的とするホテル又は旅館で床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） （5） 保育所その他これに類するもの		

			(6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、当該境界線が地区施設である地区内通路に接する境界線にあっては10m以上、市道0207号線に接する道路境界線にあっては4m以上、地区施設である区画道路又は市道1788号線に接する道路境界線にあっては、2m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3) この規定の適用の際に現に存する建築物であって、その壁面の位置が当該地の壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分
		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（地区施設である地区内通路に沿って定められている区域においては、地区内通路の境界線から2mを超える距離にある部分を除く。）には、次の各号に掲げる工作物は、設置してはならない。 (1) 自動販売機 (2) 機械式車庫 (3) 建築設備機器 (4) 前各号に掲げる工作物に類するもの
		建築物の形態又は意匠の制限	地区周辺と調和のとれた街並みに配慮するよう努めるものとする。 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とする。
		建築物の緑化率の最低限度	20% ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。
		垣又は柵の構造の制限	市道又は地区施設である区画道路若しくは地区内通路の境界線に面する部分に設ける垣又は柵は、生け垣又は高さ1.2m以下のフェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。なお、垣又は柵（生け垣を除く。）は、地区施設である区画道路、地区内通路又は歩道状空地の境界線から0.6m以上後退させるものとする。

「区域は計画図表示のとおり」



凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
町丁名・大字界	
【地区施設】	
区画道路	
地区内通路	
緩衝緑地	
歩道状空地	
【壁面後退】	
	道路境界線から2.0m
	区画道路境界線から2.0m
	道路境界線から4.0m
	地区内通路境界線から10.0m

事項	市町村名	茅ヶ崎市
件名	茅ヶ崎都市計画地区計画 菱沼海岸地区地区計画(素案)	
図面の名称	計画図	
縮尺		
番号	1の1	
作成年月日	令和6年 月 日	



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て
同院所管の測量成果を使用して得たものである
(承認番号) 令2関公第478号

令和2年1月撮影空中写真
令和2年10月現地調査