

# 令和 5 年度 第 2 回

## 茅ヶ崎市都市計画審議会

議題（5）第 8 回線引き見直しについて（報告）

令和 5 年 1 1 月 1 4 日

## 第8回線引き見直しについて

### 1. 線引き見直しについて

#### (1) 線引き見直しとは

○ 線引き見直しとは、無秩序な市街化を防止するため、人口や産業のおおむね 10 年後の将来予測のもと、都市計画の根幹をなす「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等や「区域区分」について見直しを行うものです。

- 主な見直し対象の都市計画は以下の 4 項目です。
  - ① 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第 6 条の 2）
  - ② 「都市再開発の方針」（都市計画法第 7 条の 2 第 1 項第 1 号）
  - ③ 「住宅市街地の開発整備の方針」（都市計画法第 7 条の 2 第 1 項第 2 号）
  - ④ 「区域区分」（都市計画法第 7 条）
- 当初線引きは、昭和 45 年に行われ、これまで 7 回の線引き見直しが行われてきました。第 7 回線引き見直しは、平成 28 年に実施され、目標年次を令和 7 年度としており、目標年次が到来することから、第 8 回線引き見直しを実施するものです。

#### (2) 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは

○ 人口、人や物の動き、土地利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいのかを具体的に定めるものです。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、主に次に示す項目で構成されています。

- 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は以下の項目で構成されています。
  - ① 都市計画の目標
    - 都市づくりの基本理念、人口・産業の見通し、目指すべき都市の将来像を記載します。
      - (1) 都市計画区域の範囲
      - (2) 都市計画区域の都市づくりの目標
      - (3) 地域毎の市街地像
  - ② 区域区分の方針
    - 目標年次における市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口、産業の規模並びに目標年次の市街化区域の規模等について記載します。
      - (1) 区域区分の有無
      - (2) 区域区分の方針

③ 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

- 以下の項目について方針を定めます。
  - (1) 主要用途の配置の方針
  - (2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
  - (3) 市街地における住宅建設の方針
  - (4) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
  - (5) 市街化調整区域の土地利用の方針

④ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

- 以下の項目についての方針を定めます。
  - (1) 交通施設の都市計画の決定の方針
  - (2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針
  - (3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

⑤ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- 都市環境の改善を行い、効率的な土地利用を図るため、市街地整備の基本的な方針を示します。

⑥ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

- 緑地等の自然的環境に関する都市計画を定めるために即すべき、都市の緑の将来像を定めるものである。緑地の有する環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の諸機能を効率的に定めるための基本的な方針を示します。

⑦ 都市防災に関する都市計画の決定の方針

- 災害に強い、安全な都市形成を目指し、都市防災性の向上に資する取組み、最大クラスの津波への備えについて示すとともに、総合的な震災対策や都市復興に関する事前の取組などについても示します。

### (3) 「都市再開発の方針」とは

○ 都市再開発法第2条の3に基づき、都市計画に定めるものです。人口集中の特に著しい大都市を含む都市計画区域等については、定めることが推奨されている都市再開発のマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ること目的としています。

- 都市再開発の方針では、計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を明らかにするために定める1号市街地と、1号市街地の内、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の整備又は開発計画の概要を明らかにするために定める2項地区（再開発促進地区）があります。

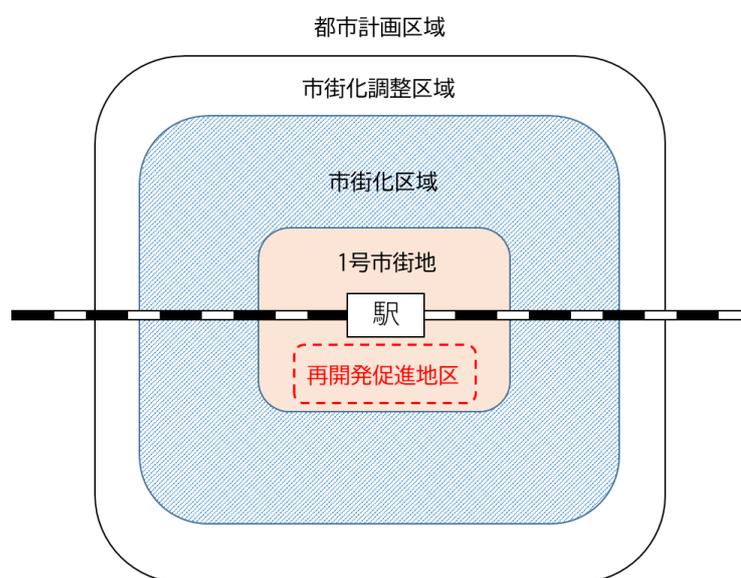


図 1-1

### (4) 「住宅市街地の開発整備の方針」とは

○ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6に基づき、都市計画に定めるものです。

○ 良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランで、住宅市街地にかかわる土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業を効率的に実施することや、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としています。

- 住宅市街地の開発整備の方針に定める事項は次のとおりです。
  - ① 住宅市街地の開発整備の目標
  - ② 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
  - ③ 重点地区の整備又は開発の計画の概要

## (5) 区域区分について

○ 都市計画区域(茅ヶ崎市全域)を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することを指し、これを区域区分と言います。

- ① ・「市街化区域」とは…優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。
- ② ・「市街化調整区域」とは…市街化を抑制する区域です。

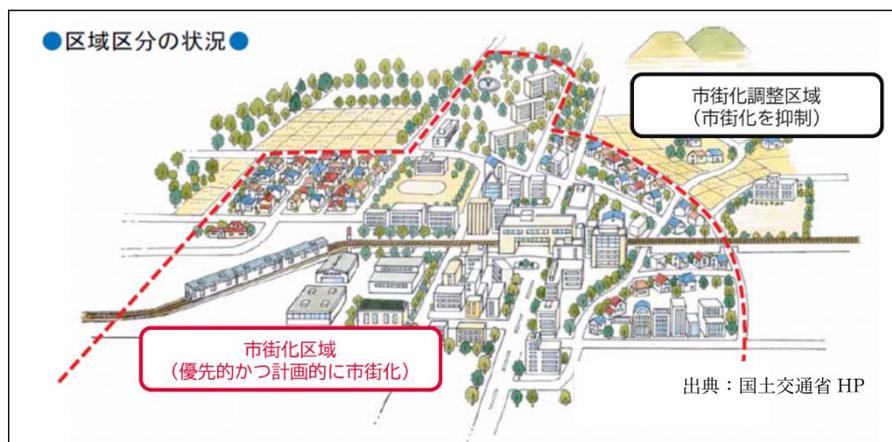


図 1-2

## 2. 線引き見直しの位置付け

○ 線引き見直しの対象となる都市計画は、神奈川県が決定権限を有しております。よって、見直しを行う都市計画の内容は、神奈川県の諸計画と整合を図りつつ、茅ヶ崎都市計画を構成する茅ヶ崎市及び寒川町の諸計画の内容を反映させることとなります。

- 見直し対象となる都市計画と関連する諸計画の関係を図 2-1 に示します。
- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更に伴い市が決定権限を有する都市計画（地域地区等）についても検証を行うこととなります。



図 2-1

### 3. 第8回線引き見直しの進め方について

#### (1) 線引き見直しの進め方

○ 第8回線引き見直しにおける県の基本的な考え方や基準を示した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」（以下、「基本的基準」という。）に基づき、市町は都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の素案を作成し、県に案を申し出ます。その後、県が都市計画法に基づく都市計画決定に向けた手続きを進めていきます。

- 都市計画変更までの主な流れは図 3-1 のとおりです。

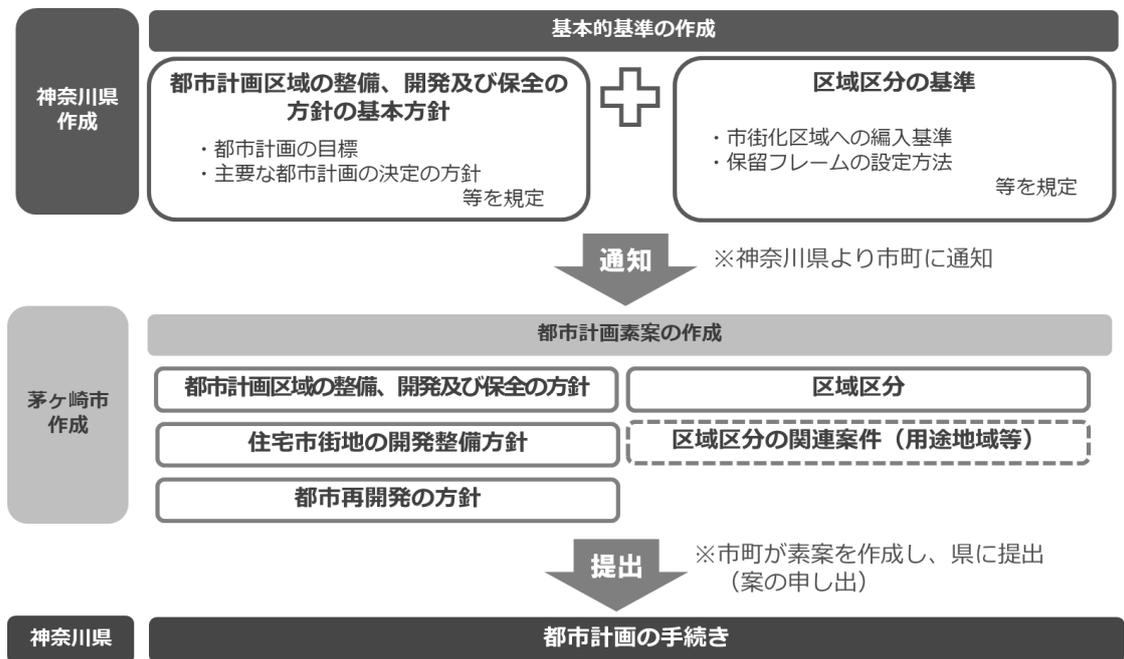


図 3-1

(※図 5-1 参照)

## (2) 基本的基準とは

- 少子高齢化・人口減少社会の本格化など社会経済情勢が変化し、気候変動の影響などによる災害が激甚化・頻発化する中、都市計画を定めるにあたっては、まちづくりで主体的な役割を担う市町と、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有しながら、十分な連携・調整を図ることや区域区分の変更にあたり、県下における統一的な基準を示すことを目的に作成されるものです。

- 「基本的基準」は主に以下の内容で構成されています。

### ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の基本方針

#### ◇ 目標年次

2035年（令和17年）度

#### ◇ 都市計画の目標

##### (ア) 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進める。

##### (イ) 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

##### (ウ) 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指す。

##### (エ) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

自然的環境を適切に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と共生した持続可能で魅力ある都市づくりを目指す。

##### (オ) 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応する。

### ② 区域区分の基準

#### ◇ 市街化区域に編入できる区域

- ・目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域(集約型都市構造化に資する区域に限定)や既に開発整備され、市街地を形成している区域など

#### ◇ 市街化調整区域に編入できる区域

- ・営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域
- ・将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い災害リスクの高い区域など



※出典：神奈川県 HP

#### 4. 茅ヶ崎市における線引き見直しの経緯

- 区域区分の見直しに見直しにより新たに市街化区域に編入した例は、人口の増加に伴い新市街地として土地区画整理事業を実施した香川・下寺尾地区及びさがみ縦貫道路の開通に伴い、新市街地として土地区画整理事業を実施した萩園字上ノ前地区の2箇所があります。[図 4-1 参照]

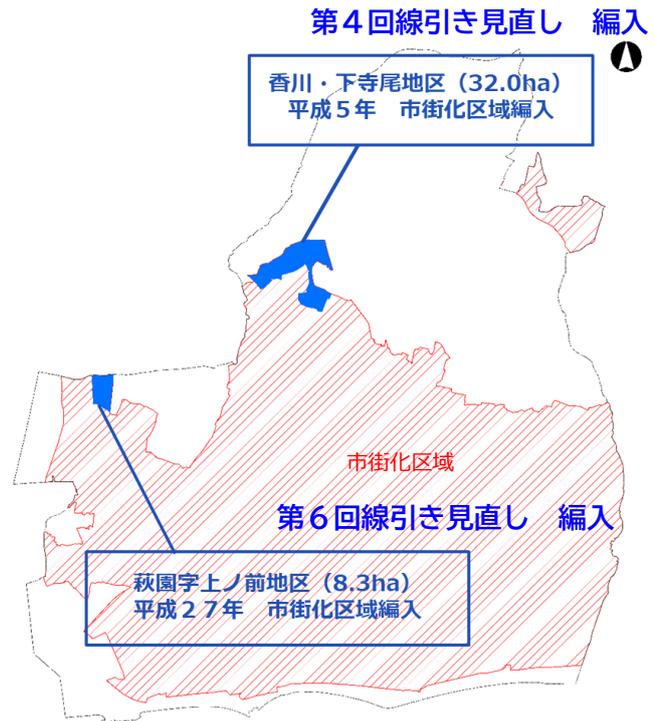


図 4-1

#### 5. 調整経過及び今後のスケジュールについて

- 市は基本的基準等に基づき県や寒川町と調整を図りながら、都市計画の素案を作成しており、その内容について報告いたします。その後、当審議会に付議（R6.5 予定）し、案として県に提出（案の申出）することになります。[図 5-1 参照]

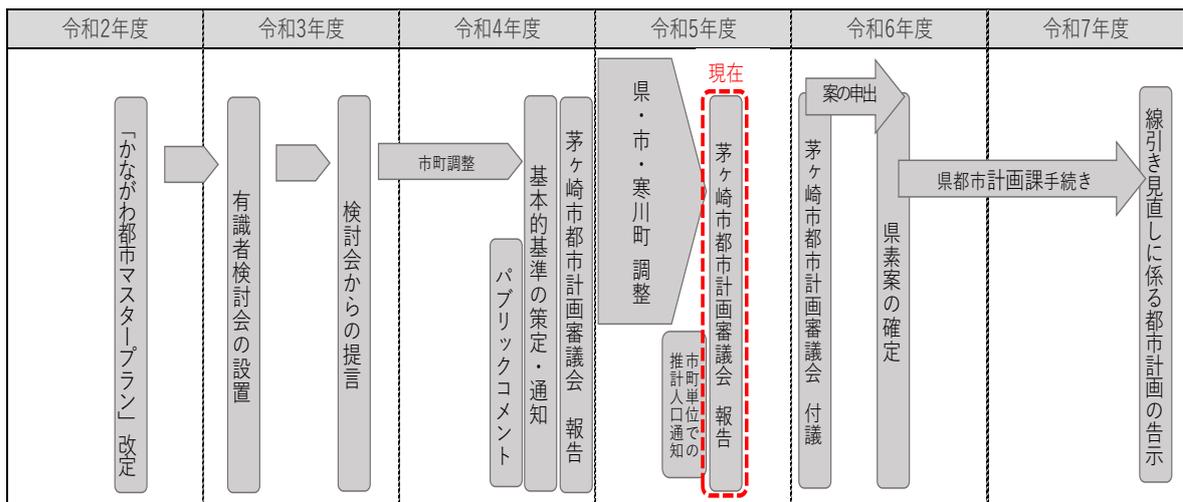


図 5-1