

# 第8回線引き見直しに係る説明会

令和6年4月18日（木） 茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室1

令和6年4月20日（土） 茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室4,5

茅ヶ崎市 都市部都市計画課

## 目次 Agenda

01 線引き見直しとは

02 第8回線引き見直しの内容

03 今後のスケジュールについて

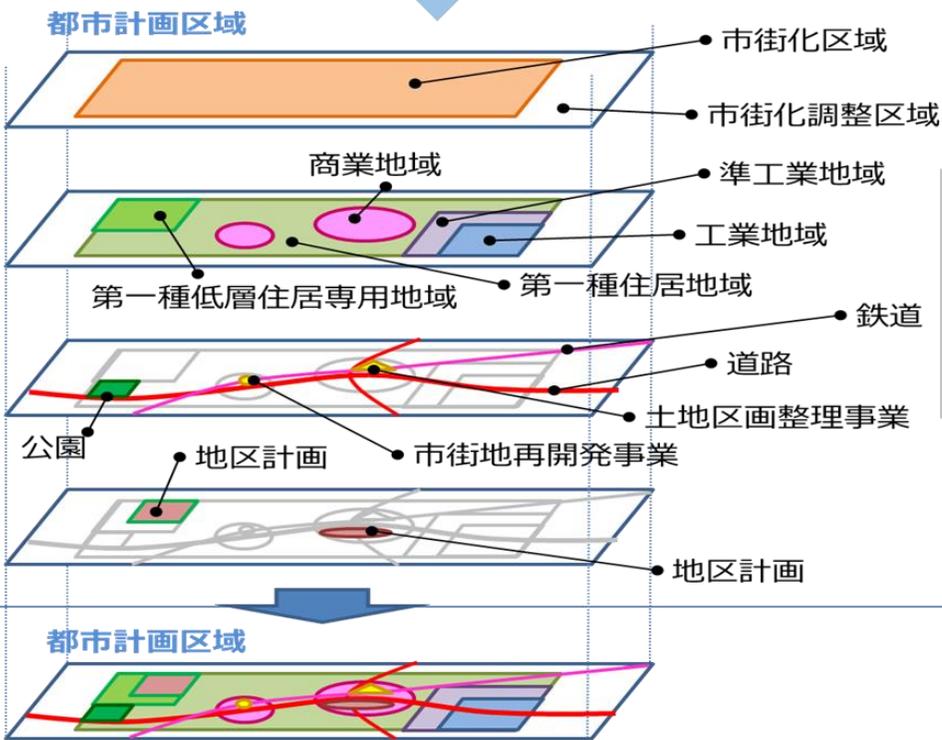
# 都市計画の概要

## 都市計画の構造

都市計画区域

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）等

市町村マスタープラン



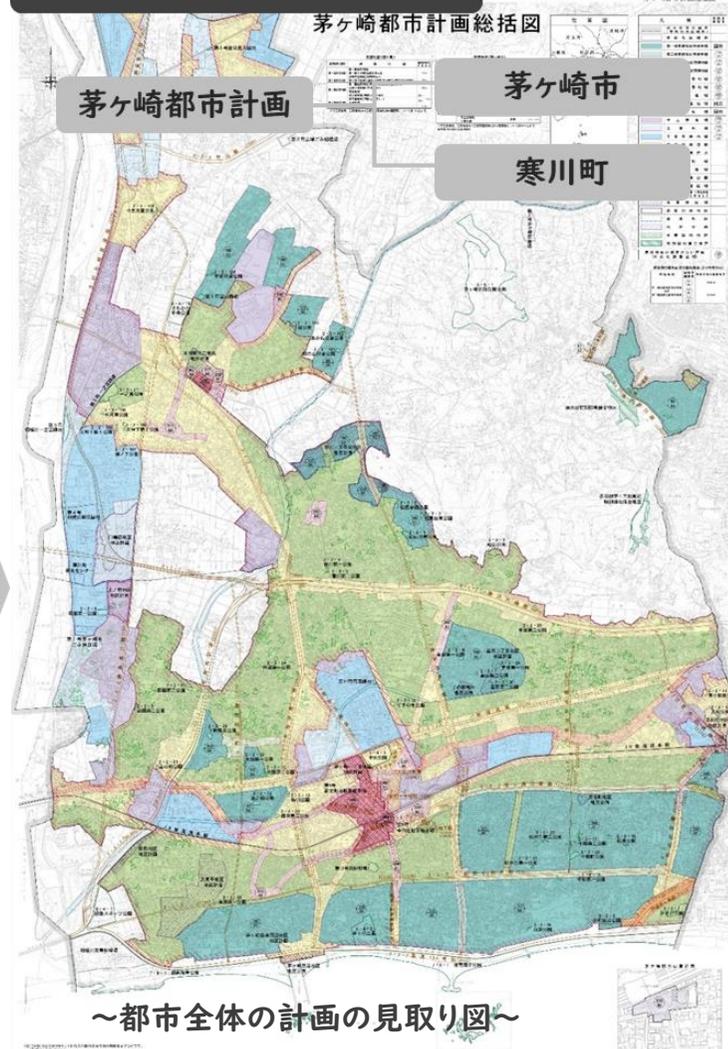
## 茅ヶ崎都市計画総括図

茅ヶ崎都市計画総括図

茅ヶ崎都市計画

茅ヶ崎市

寒川町



# 線引き見直しの概要

線引き見直しとは、人口や産業などの将来予測を下に、都市計画区域内に定められている区域区分をはじめとする「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「整開保」という。）等について見直すもので、将来のまちづくりの根幹をなすものです。

## 線引き（区域区分）とは

**市街化区域**  
市街地を形成している区域  
計画的に市街化を図るべき区域

**市街化調整区域**  
市街化を抑制すべき区域

← 即する

線引き見直し  
対象範囲

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等とは

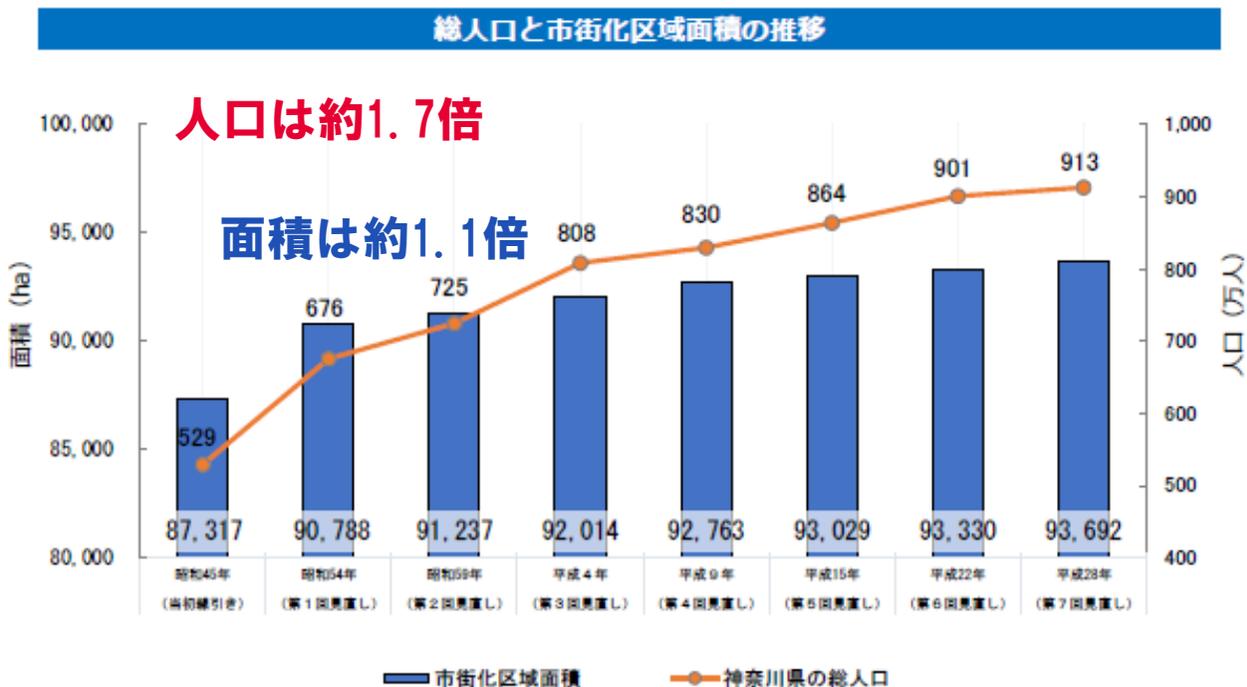
- ① 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）」
- ② 「都市再開発の方針」
- ③ 「住宅市街地の開発整備の方針」

# 神奈川県線の引き見直しの経緯

神奈川県は、昭和45年に当初線引きを行い、平成28年までに7回の見直しを行っています。線引き制度導入後、県の総人口は約1.7倍増加したことに對し、市街化区域面積は約1.1倍の拡大にとどまっております。右肩上がりの人口増加のもとで、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成、公共投資の効率化を図ってきており、持続可能な魅力ある都市づくりに一定の効果을上げてきたとしています。

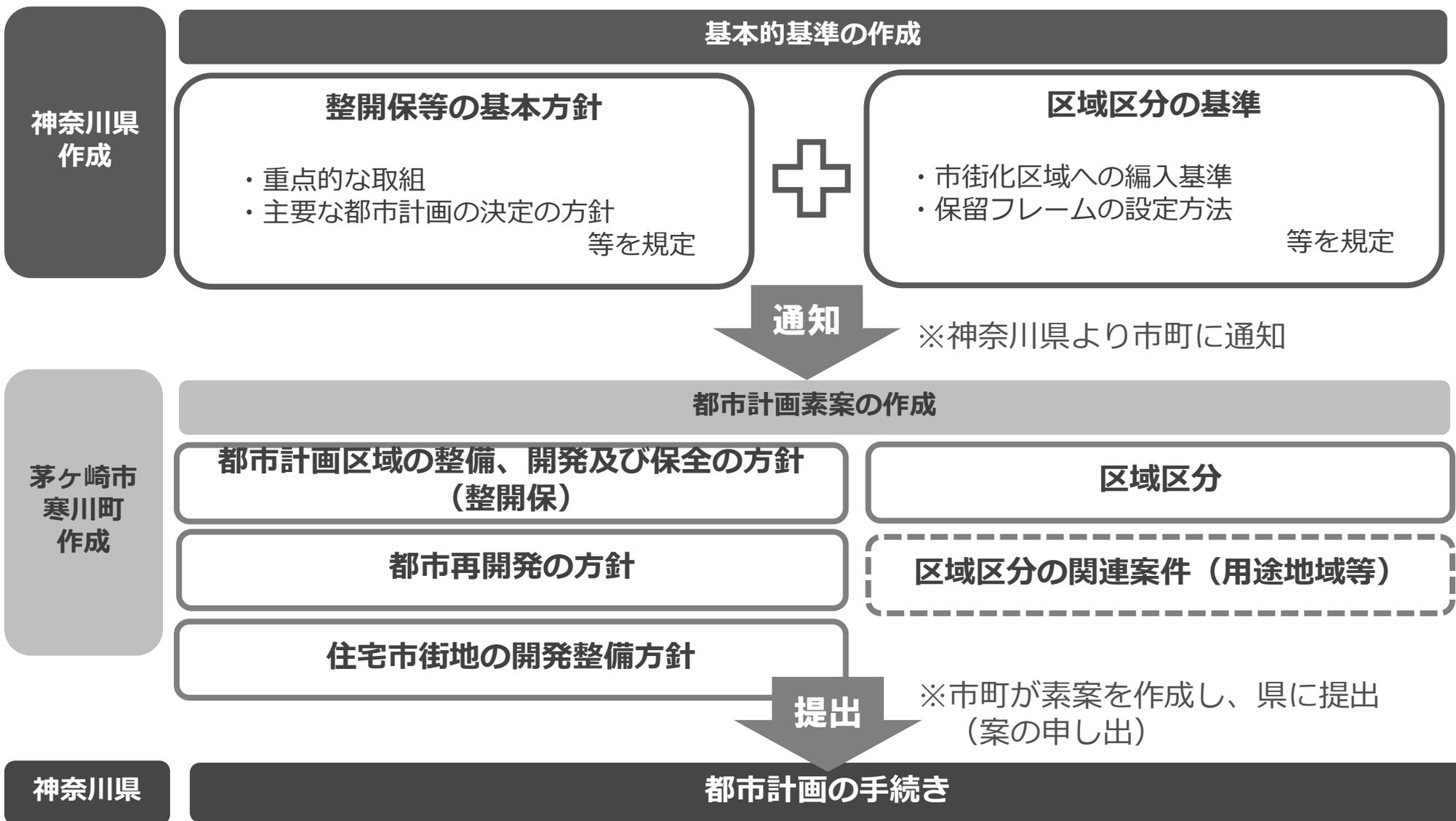
## 【これまでの線引き見直し】

- ・昭和45年 当初線引き
- ・昭和52年、54年 第1回見直し
- ・昭和59年 第2回見直し
- ・平成2年、4年 第3回見直し
- ・平成9年 第4回見直し
- ・平成13年、15年 第5回見直し
- ・平成21年、22年 第6回見直し
- ・平成28年 第7回見直し



※出典「第8回線引き見直しに向けて提言 参考資料・データ集」

# 第8回線引き見直しの進め方



# 第8回線引き見直しにおける基本的基準

## 基本的基準の構成

### 整開保等の基本方針

整開保等の決定又は変更する際の方針

- ・都市計画の目標
- ・主要な都市計画の決定の方針 等を規定



### 区域区分の基準

区域区分を行うための技術基準

- ・市街化区域への編入基準
- ・市街化調整区域への編入基準 等を規定

## 基本的基準の主な内容

### 整開保等の基本方針

目標年次や都市計画の目標のほか、これを踏まえた主要な都市計画の決定の方針などを示す。

#### ○目標年次

2035（令和17年）

#### ○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
- イ. 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ウ. 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- エ. 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- オ. 広域的な視点を踏まえた都市づくり

### 区域区分の基準

市街化区域や市街化調整区域への編入基準などを示す。

#### ○市街化区域に編入できる区域

(ex.)目標年次における人口や産業の見通しに基づき、計画的な市街化が図れる区域 など

#### ○市街化調整区域に編入できる区域

(ex.)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

# 茅ヶ崎市の線引き見直しの経緯

## 茅ヶ崎市の線引き見直し変遷

告示年月日 告示番号	告示内容
昭和45年6月10日 神奈川県告示第497号	区域区分を決定 市街化区域2,191ha 市街化調整区域1,385ha
昭和59年11月2日 神奈川県告示第882号	区域区分を変更 市街化区域2,182ha 市街化調整区域1,394ha
平成2年12月25日 神奈川県告示第1096号	区域区分を変更 市街化区域2,182ha 市街化調整区域1,394ha
平成5年12月21日 神奈川県告示第1116号	特定保留区域を編入 市街化区域2,213ha 市街化調整区域1,363ha
平成6年6月10日 神奈川県告示第523号	区域区分の変更なし
平成9年3月28日 神奈川県告示第230号	区域区分を変更 市街化区域2,213ha 市街化調整区域1,363ha
平成13年11月20日 神奈川県告示第760号	区域区分の変更なし
平成22年3月23日 神奈川県告示第189号	区域区分を変更 市街化区域2,213ha 市街化調整区域1,363ha
平成27年5月1日 神奈川県告示第247号	区域区分を変更 市街化区域2,221ha 市街化調整区域1,355ha
平成28年11月1日 神奈川県告示第504号	区域区分を変更 市街化区域2,221ha 市街化調整区域1,355ha

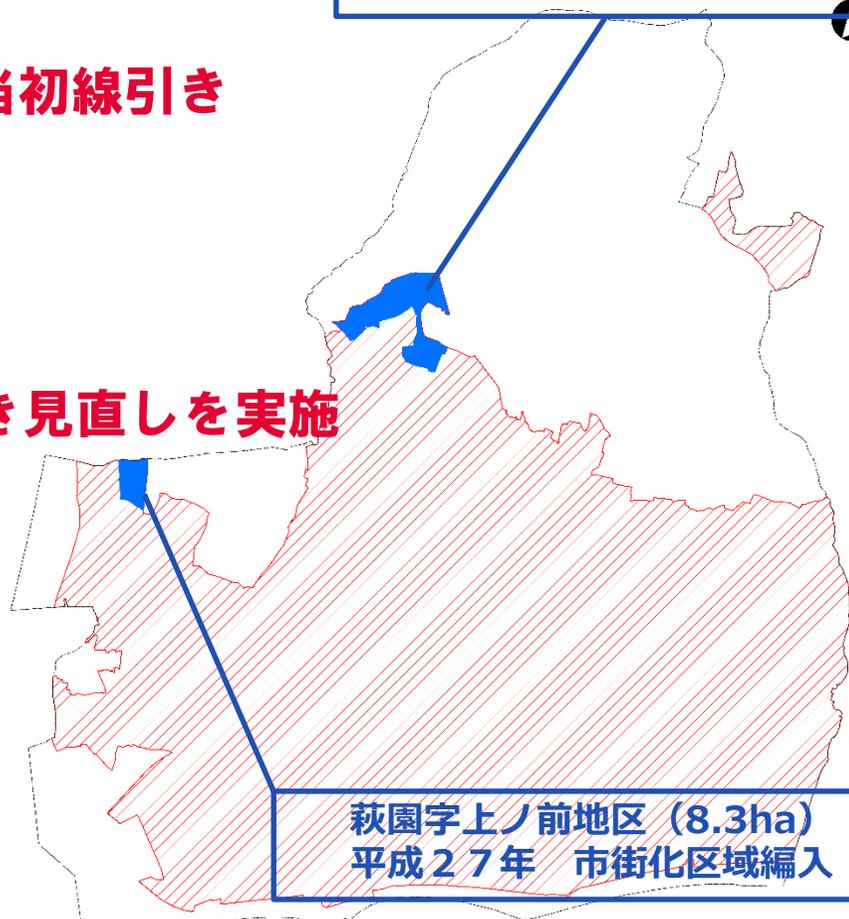
当初線引き

定期的に線引き見直しを実施

第7回線引き見直し

香川下寺尾地区 (32.0ha)  
平成5年 市街化区域編入

萩園字上ノ前地区 (8.3ha)  
平成27年 市街化区域編入



# ①都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）について

人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、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かを具体的に定めるものです。具体的には、以下のような内容を定めます。

## ～整開保の構成～

### 第1章 神奈川の都市計画の方針 **神奈川県が作成**

### 第2章 茅ヶ崎都市計画区域の都市計画の方針

1. 都市計画区域における都市計画の目標
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
3. 主要な都市計画の決定の方針
4. 都市防災に関する都市計画の決定の方針

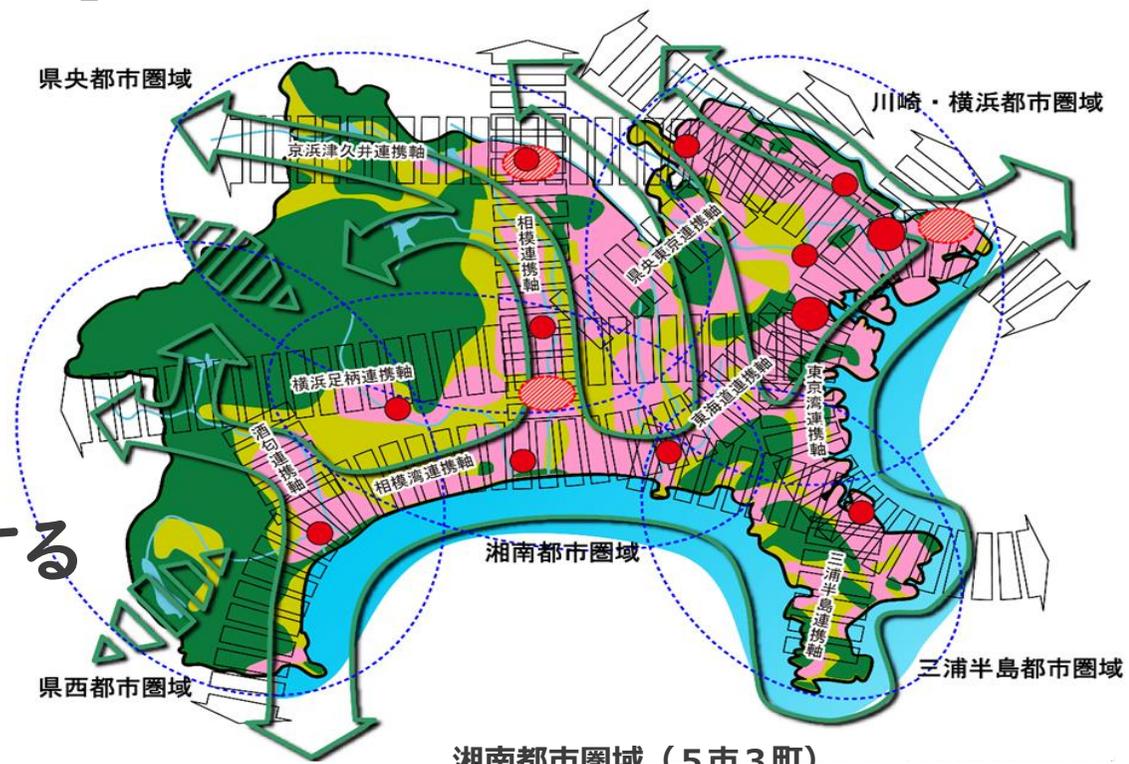
複数の都市計画区域からなる5つの広域都市圏域に区分し、県全域や各圏域のまちづくりの方針を定めたもの。

「かながわ都市マスタープラン」の内容を基本として県が作成している。

▶ 本市は「湘南広域都市圏域」に位置付け

【都市づくりの目標】

やまなみをのぞみ、  
海と川が出会い、  
歴史を生かし文化を創造する  
都市づくり



### 1 都市計画区域における都市計画の目標

資料3 P10～P11

概ね20年後の都市の姿を展望し、都市計画の目標を明らかにします。

#### 【都市づくりの目標】

多世代が共生している住みたい、住み続けたいまち

#### 【基本理念】

- ・地域や経済の活力が「茅ヶ崎」の魅力を育む都市づくり
- ・多様な個性と自然と文化が共生する都市づくり
- ・安全・安心、快適、便利な市民生活が実現できる都市づくり

### 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 資料3 P12~P13

市街化区域と市街化調整区域の区分の有無と市街化区域の規模の考え方を整理するものです。

- 本市は首都圏整備法の近郊整備地帯に指定されているため、**区域区分**を定める（線引きを行う）こととなっている。
- 目標年次は**令和17年**
- 目標年次における人口、産業の見通しから、市街化区域の規模を想定



市街化区域の規模

旧	新
おおむね2, 221ha	おおむね2, 221ha

### 3 主要な都市計画の決定の方針

資料3 P14～P26

都市計画の目標の実現のため、主要な都市計画の決定の方針を分野別に整理します。

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路、下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然環境の整備又は保全

### (1) 土地利用に関する方針

資料3 P14～P17

市街化区域における商業・業務地、工業地、住宅地の主要用途の配置方針、各用途における建築物の密度構成、住宅施策に関する方針、市街化調整区域の土地利用の方針等について定めます。

➤ 「ちがさき都市マスタープラン」や各種個別計画の内容を反映

～本市の主な方針～

- 茅ヶ崎駅周辺や辻堂駅西口周辺を都市機能を集約する拠点、香川駅周辺や浜見平を地域の拠点として位置付け。
- 住宅施策については、空き家対策や品質と機能が高い良質な住宅の供給や住まいと暮らしのセーフティネットの構築等を図る。
- 適切な土地利用の規制誘導を図るため、地区計画制度等の導入。
- 災害の危険性があるエリアについては、基本的に都市的土地利用を行わない。

### (2) 都市施設の整備に関する方針

資料3 P17～P21

都市計画で位置付ける交通施設、下水道及び河川、その他施設の整備や保全の方針、配置、主要な施設の整備目標を示します。

- 県の「かながわ交通計画」、市の「ちがさき都市マスタープラン」や「茅ヶ崎市道路整備プログラム」「ちがさき下水道ビジョン」等をはじめとした各種個別計画の内容を反映

#### ～本市の主な方針～

- 交通施設については、安全で快適な道路づくりや公共交通主体の交通体系転換を目指し、多様化する交通ニーズへの対応、脱炭素等の環境面への配慮、ユニバーサルデザインへの配慮等を示す。
- 下水道については、下水道整備の推進や適切な機能更新を図り、河川については治水対策へ取組むとともに、自然環境等に配慮した河川づくりを推進する。
- 各種施設の整備目標は、各種計画の整備目標を反映。

### (3) 市街地開発事業に関する方針

資料3 P21～P22

市街地整備上の問題を踏まえ、その解決のための既成市街地、新規市街地の問題事業に関する方向性、整備の目標を示します。

#### ➤ 土地区画整理事業等の位置付けに合わせて記載

#### ～本市の主な方針～

- 中心市街地については、都市基盤整備と商業業務機能の高度化を目指した面的整備や周辺市街地については、居住環境の改善整備を目的とした生活基盤整備の促進を基本方針として、計画的な市街地整備を進めていくが、本市では現時点で新たな土地区画整理事業の予定がないため、市街地整備の目標への位置付けはなし。

### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する方針

資料3 P22～P26

緑地やオープンスペース等の都市計画上の位置付けを整理した上で、主要な緑地の配置、その実現のための具体的施策、緑地の確保目標を示します。

- 「ちがさき都市マスタープラン」や「茅ヶ崎市みどりの基本計画生物多様性ちがさき戦略」の内容を反映

#### ～本市の主な方針～

- 公園整備の推進とともに公共施設、民有地、農地、河川、海岸等の身近なみどりの保全・再生・創出を進め、人々が身近にふれあうみどりの充実を図る。
- 特別緑地保全地区の保全を目指し、公園緑地等の整備の必要性が高いとされる地区はその具体化を図ることとする。
- 主要な緑地の確保目標については、みどりの基本計画や個別計画等に位置付けがあるものを反映し、確保目標面積についてはみどりの基本計画の緑地面積目標値を反映。

### 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針 資料3 P27～P28

震災、津波、水害対策等の観点から災害予防、被害軽減及び被災時における都市機能の維持等について示す。

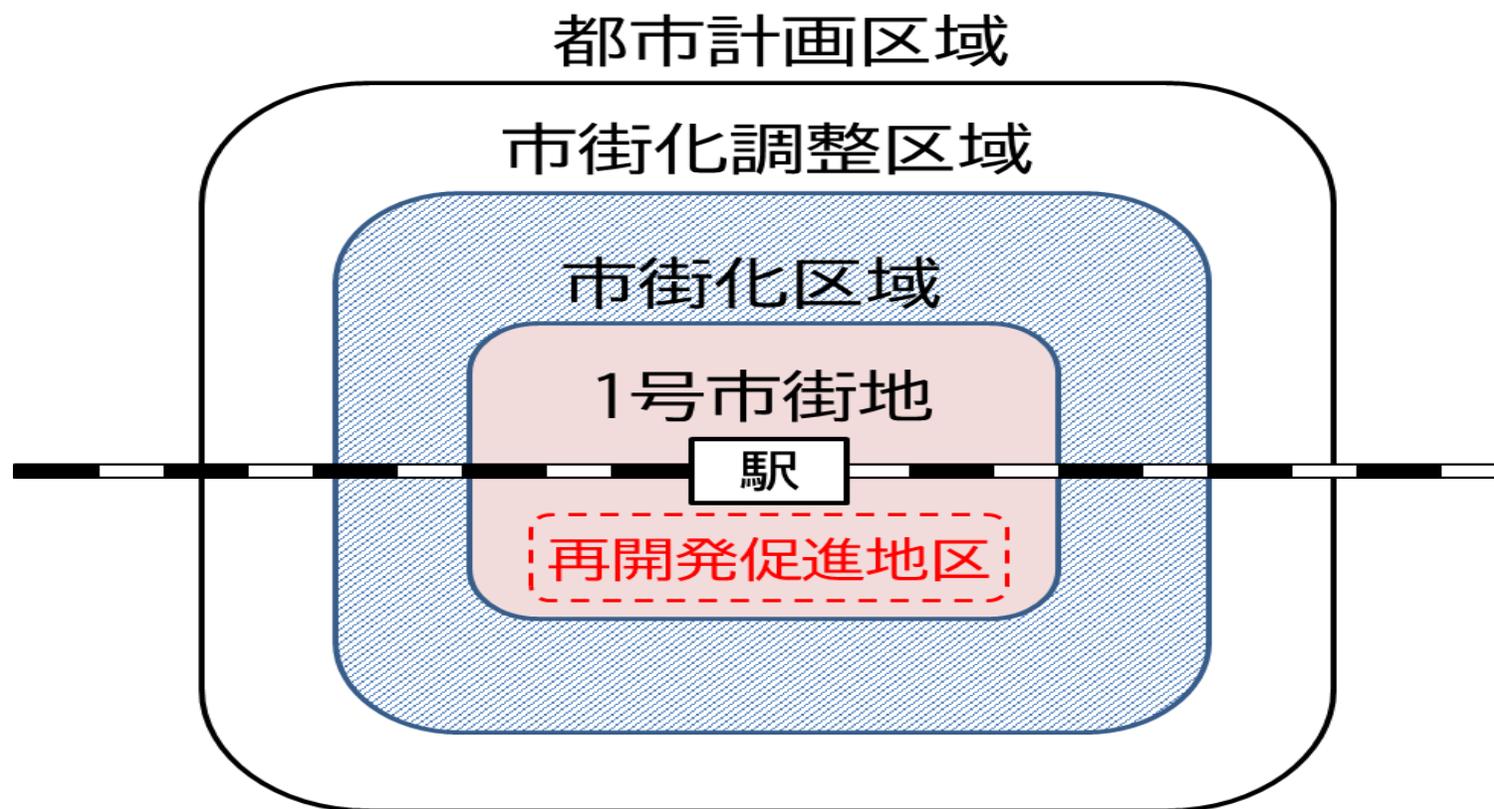
➤ 「ちがさき都市マスタープラン」等の内容を反映

#### ～本市の主な方針～

- 災害時の被害を軽減するため、災害に強い都市基盤の整備を目指し、被災後に必要な都市機能が維持されるよう整備を進める。
- 被災後に速やかに復興に向けた行動がとれるように、平常時から被災後の復興を想定した取り組みを進める。
- 自助・共助による取り組みを促進する。

## ②都市再開発の方針について

人口集中の特に著しい大都市を含む都市計画区域については、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を目的としており、計画的な再開発が必要な市街地を1号市街地として定め、再開発の目標及び方針を示す。



### ③住宅市街地の開発整備の方針について

住宅市街地の開発整備の方針とは、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あり、住宅市街地の開発目標や良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定める。

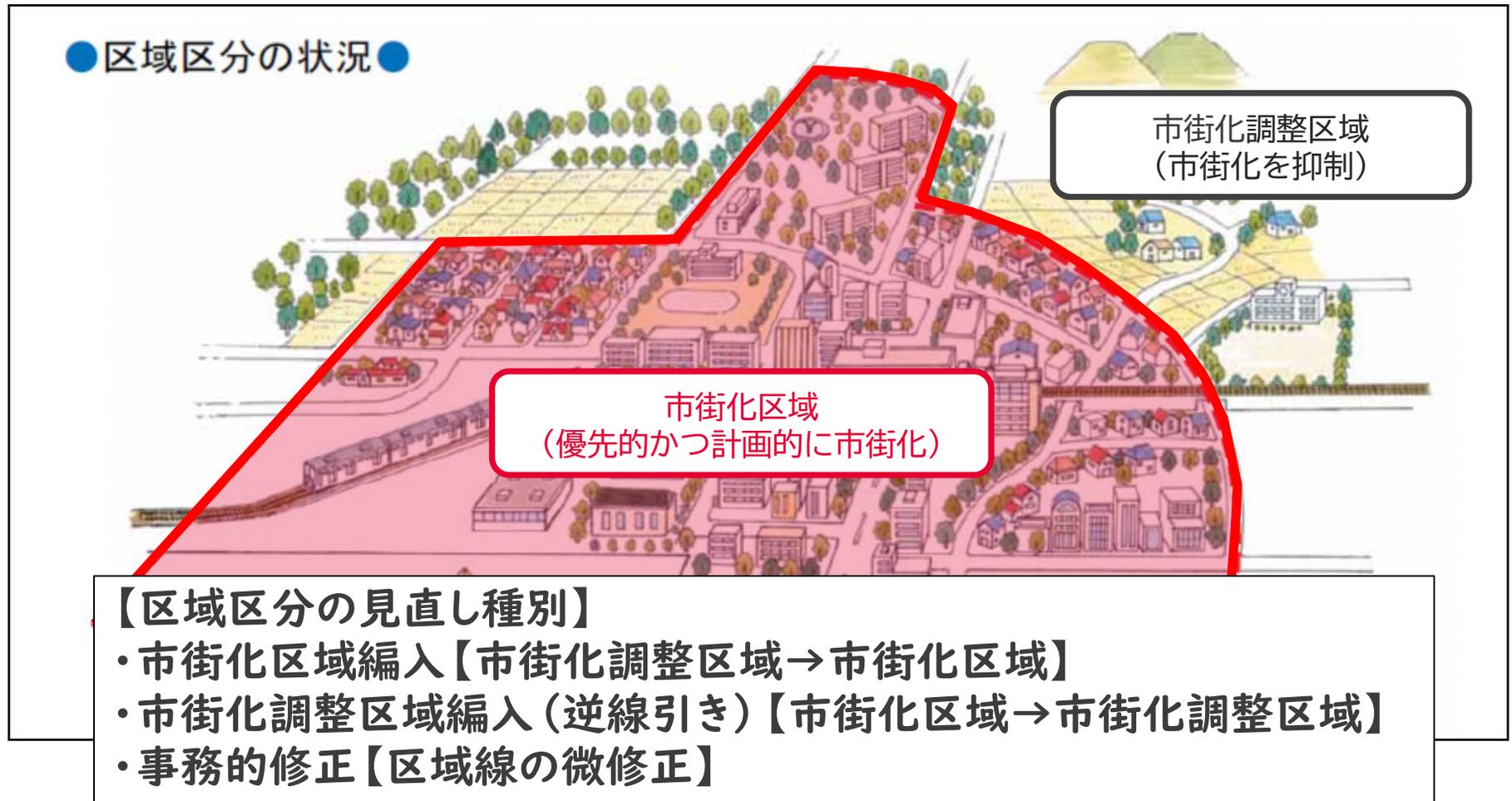
- 「ちがさき都市マスタープラン」や「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」等の内容を反映

#### ～本市の主な方針～

- 「心地よく、住みよいまち」をめざした住まいづくりを推進するため、人口密度や、産業の立地、中心市街地の都市機能へのアクセス性に対応した、都市基盤の整備の促進と共に自然環境と調和し、安心して住み続けられる良好な住宅地の形成を図る。

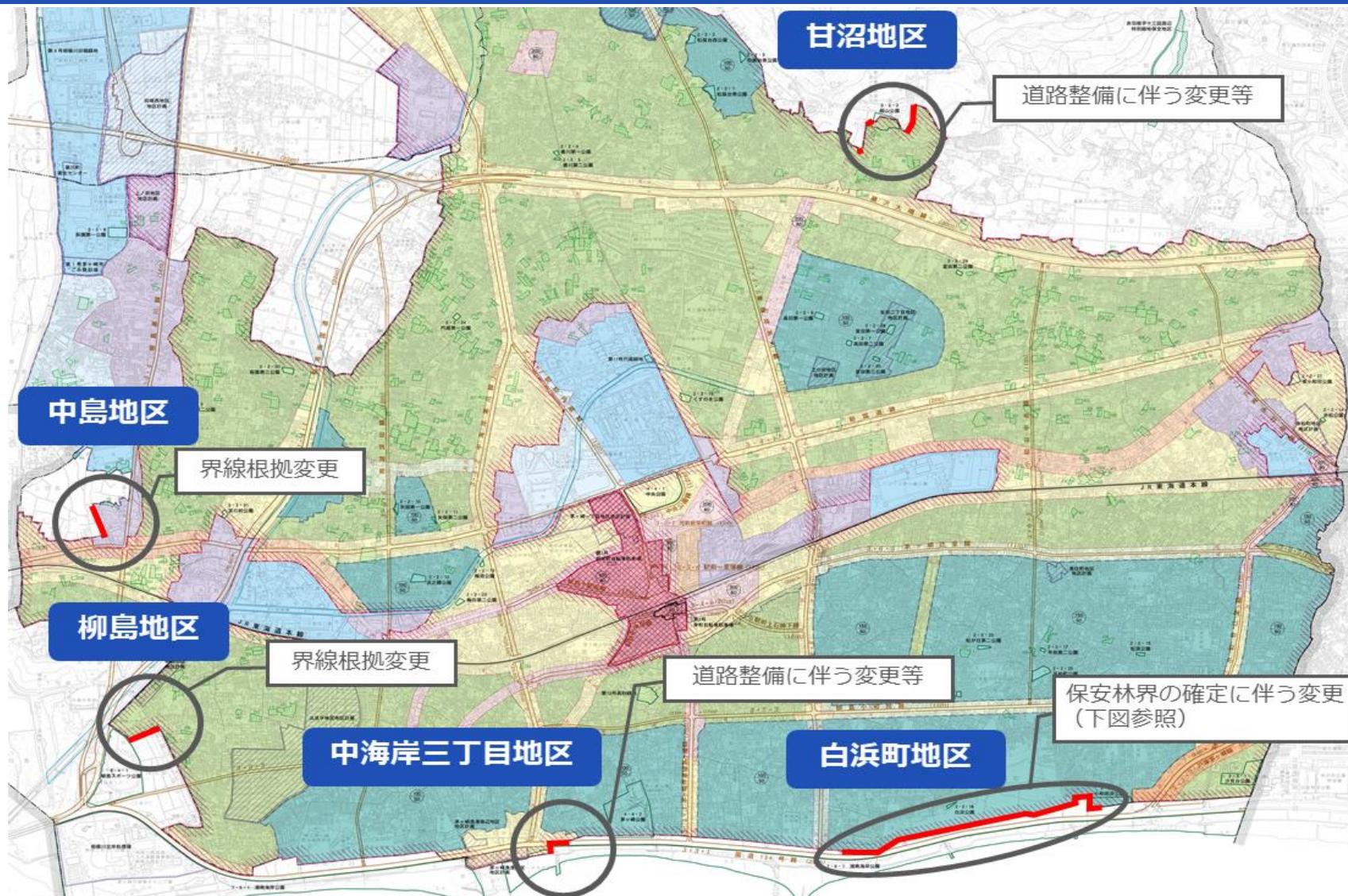
### ③市街化区域と市街化調整区域の区分（＝区域区分）について

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分（＝区域区分）を定めています。



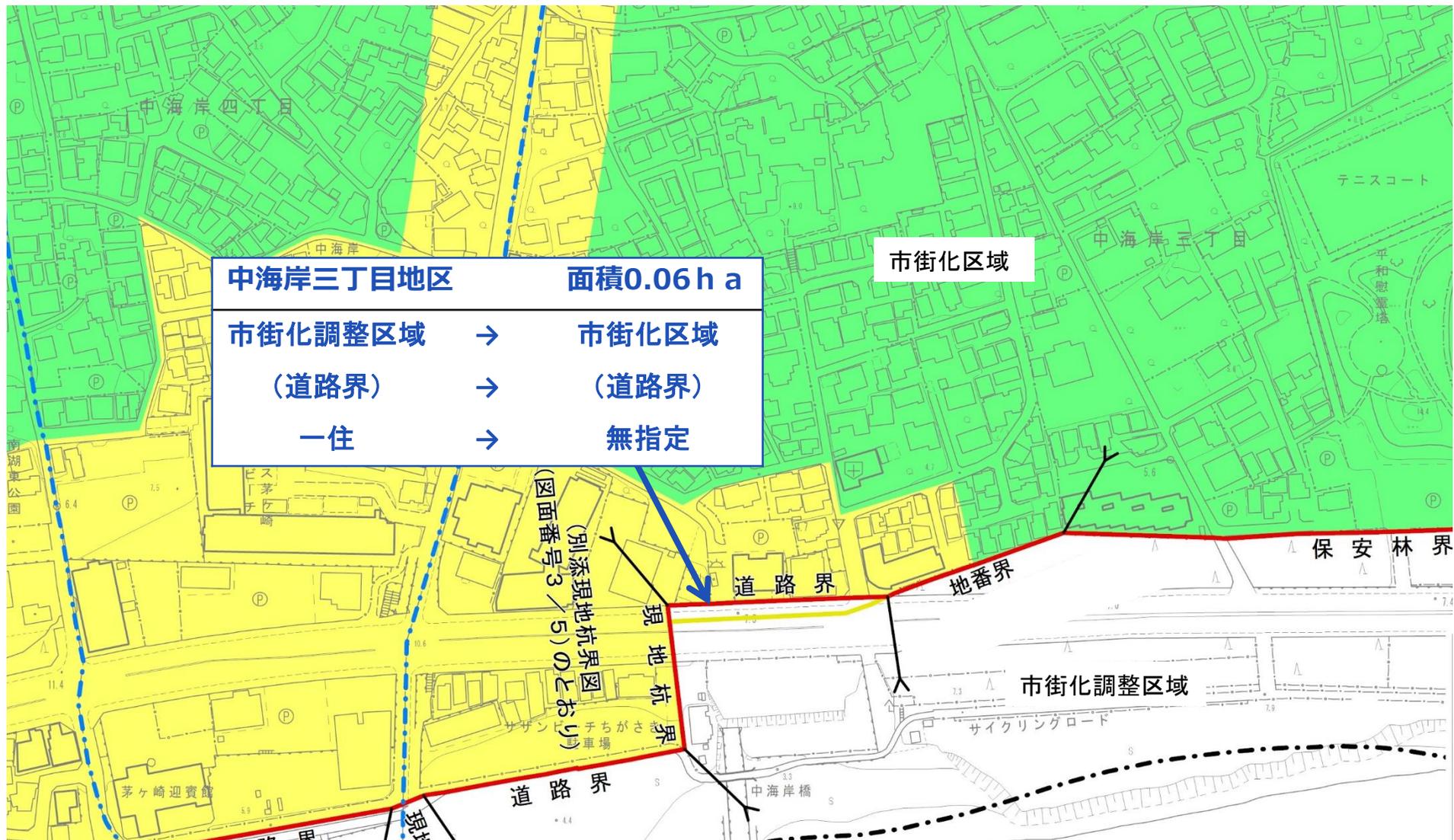
# 区域区分の変更案について

## 事務的修正抽出箇所



# 区域区分の変更案について

## 中海岸三丁目地区



# 今後のスケジュールについて

## 第8回線引き見直し 今後のスケジュール

