

令和6年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会会議録

<p>議 題</p>	<p>議 題</p> <p>(1) 第8回線引き見直しについて(付議R6-1号~R6-4号) →「異存なし」となった。</p> <p>(2) 茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について(付議R6-5号) →「案のとおり承認」された。</p> <p>(3) 相模川流域下水道の変更について(報告) →変更の概要と今後の手続き等について報告を行った。</p> <p>(4) 茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について(報告) →基本的な方向性と現在の検討状況等について報告を行った。</p> <p>(5) その他</p>
<p>日 時</p>	<p>令和6年6月3日(月) 14時00分から15時25分</p>
<p>場 所</p>	<p>茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1・2</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>【出席委員】</p> <p>吉田(忠)委員、中村委員、松井委員、中馬委員、朝倉委員、吉田(大)委員、岡崎委員、長谷川委員、山口委員、須藤委員、吉成委員、星名委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>山本委員、加藤委員、渡邊委員、岡本委員、奈良委員</p> <p>【事務局】</p> <p>都市部 深瀬都市部長 都市計画課 菊地課長、中山主幹、担当者3名(小見・梶山・福地) 農業水産課・農業委員会事務局 岡崎課長兼事務局長 下水道河川建設課 北崎課長補佐 総合政策課 岩井課長、佐々木課長補佐、担当者1名(半田)</p>

<p>会議資料</p>	<p>【資料1-1】 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の案について 議案書</p> <p>【資料1-2】 茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の案について 議案書</p> <p>【資料1-3】 茅ヶ崎都市計画住宅市街地の整備開発の方針の案について 議案書</p> <p>【資料1-4】 茅ヶ崎都市計画区域区分の変更の案について 議案書</p> <p>【資料1-5】 茅ヶ崎都市計画区域区分の変更の案について 議案書（図面集）</p> <p>【資料2-1】 茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について 議案書</p> <p>【資料2-2】 茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について 議案書（図面集）</p> <p>【資料3】 相模川流域下水道の変更について</p> <p>【資料4】 茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について</p>
<p>会議の公開・非公開</p>	<p>公開</p>
<p>傍聴者数</p>	<p>2人</p>

(会議録)

14時00分開会

○中村会長

それではただいまより令和6年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会を開催させていただきます。

早速議事に入らせていただきます。

議題の(1)第8回線引き見直しについて、付議R6-1号から4号まで、4件の付議案件がございます。相互に関連いたしますので、一括して担当課から説明をお願いいたします。

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

それでは第8回線引き見直しについて付議、R6-1号から4号まで、いずれも神奈川県が決定権限を持つ都市計画で、相互に関連いたしますので、まとめてご説明をいたします。

本案件につきましてはこれまでに本審議会で線引きの見直しの概要や、8回線引き見直しに係る変更内容等をご報告させていただいております。

本日は、県へ案を申し出るための市原案を付議させていただきたいと存じます。

本日の主な説明内容でございます。

まず1点目として線引き見直しとは、2点目としまして第8回線引き見直しの内容、3点目としまして今後のスケジュールについてご説明をさせていただきます。

それでは初めに線引き見直しについてのご説明をさせていただきます。

線引き見直しとは都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することの通称でございます。法律では区域区分といいます。都市計画の中で最も基礎的な項目であり、権限移譲が進んだ現在でも、県が決定権限を持っております。

この線引きを行う際の方針として、都市計画区域の整備開発及び保全の方針、略して整開保、都市再開発の方針及び住宅市街地の開発整備の方針を定めております。

これらをまとめて、県が見直すことを線引き見直しと呼んでおります。

今回は8回目の見直しとなり、神奈川県が示した基本的な基準に基づき、各市町が各方針及び区域区分を都市計画原案として作成し、神奈川県に提出いたします。

これを案の申出といいその後、神奈川県が都市計画法に基づき、定められている手続きを進めていくこととなります。

次に8回線引き見直しにおける本市のこれまでの調整過程についてご説明を

いたします。

これまでに県の基準に則って、寒川町、神奈川県との調整を行いながら検討を進めて参りました。

本審議会におきましては、令和4年度第2回、令和5年度第2回、令和5年度第3回の都市計画審議会で検討の進捗状況をご報告いたしました。

また、令和6年4月には8回線引き見直しに係る市民説明会の開催をしております。

今回はこれまでの調整等により、都市計画変更の市原案がまとまりましたので、本審議会でご審議をお願いするものでございます。

では8回線引き見直しの内容についてご説明をいたします。

まずは付議 R6-1 号、都市計画区域の整備開発及び保全の方針から順番にご説明をいたします。

資料につきましては前方スクリーン及びお手元の資料の1-1をご用意いただければと思います。

案の申出は本文を除いた計画書と理由書、本文となる計画書、及び方針の附図、並びに湘南都市圏域のイメージ、新旧対照表を整えて、神奈川県へ提出することとなります。

理由書につきましては、都市計画を定める理由を、計画書は、都市計画の内容、方針附図は計画書の内容を反映して、図に示したものです。

湘南都市圏域のイメージは、県が作成した、各市の都市圏域の都市イメージを、新旧対照表は、第8回線引き見直しの内容を「新」とし、第7回線引き見直しの内容を「旧」として示したものでございます。

本日は計画書に沿ってご説明をいたします。

整開保は、人口や物の動き、土地の利用の仕方、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ございます。

第1章は、県全域または各広域都市圏域ごとに方針を県が作成をしております。

第2章は、市町が案を申し出るための原案として作成する部分でございます。

本市が案を申し出る第2章茅ヶ崎都市計画区域の都市計画の方針について説明をいたします。

計画書の10ページから11ページ、項番1、都市計画目標におきましては、将来の都市の姿を展望し、都市計画目標を「多世代が共生している、住みたい、住み続けたいまち」と、基本理念を明らかにしております。

本市では、令和元年度に改定したちがさき都市マスタープランで掲げている目標を示してございます。

計画書、12 ページから 13 ページの項番 2 では、市街化区域の規模を想定しております。

今回の線引き見直しにおいて、市街化区域の規模は、目標年次における人口、産業の見通しを推計した結果、前回の線引き見直しから変更はありません。

計画書 14 ページからの項番 3、主要な都市計画の決定の方針では、都市計画目標を実現するため、都市計画をどのような考え方で進めるかを分野別に整理しております。

計画書 14 ページから 17 ページの (1) 土地利用に関する方針では市街化区域における商業・業務地、工業地、住宅地などの機能ごとに、土地の使い方、ルールの定め方、考え方について明らかにしております。

本市の主な方針といたしましては、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ております。

住宅施策につきましては、空き家対策や品質等性能が高い良質な住宅の供給等を図ることとしております。

その他、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や災害の危険性があるエリアについて、基本的に都市的土地利用を行わない方針等について示してございます。

計画書 17 ページから 21 ページ (2) 都市施設の整備に関する方針では、交通施設、下水道、河川、その他施設の基本的な方針や目標を示しております。

本市の主な方針といたしましては、交通施策につきましては、多様化する交通ニーズへの対応や、脱炭素等、環境要因への配慮、ユニバーサルデザインへの配慮等を示しております。

下水道につきましては、下水道整備の推進や、適切な機能更新を、河川につきましては、治水対策とともに、自然環境への配慮を推進することとしております。

21 ページから 22 ページ (3) 市街地開発事業に関する方針では、街区レベルにおける開発整備の方針を示しております。

中心市街地につきましては、都市基盤整備と商業業務機能の高度化、周辺市街地につきましては、生活基盤の促進を基本方針とし、記述しておりますが、本市では、現時点において、新たな土地区画整理事業等の予定がないため、市街地整備の目標については位置付けがありません。

計画書、22 ページから 26 ページ (4) 自然的環境の整備または保全に関する方針では、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ております。

本市の主な方針といたしましては、公園整備の推進とともに、身近なみどりの

保全・再生・創出を進め、みどりの充実を図る方針でございます。

また、特別緑地保全地区につきましては、必要性が高いとされる地区は、その具体化を図ることとしております。

整開保の最後の節となる計画書、27 ページから 28 ページ、項番 4、都市防災に関する方針では、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しております。

本市の主な方針といたしましては、災害に強い都市基盤整備の整備を目指すこととしております。

計画書 29 ページの次にごございます附図につきましては、これらの内容を、区域図に示したものでございます。

前回までにご報告させていただきました内容と、変更した部分は基本的にはございません。

整開保についての説明は以上でございます。

続きまして、付議 R6-2 号、都市再開発の方針についてご説明をいたします。

資料につきましては資料 1-2 をご覧ください。

都市再開発の方針は、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定めることが推奨されており、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しております。

本市においては、現在具体化している再開発事業はありませんが、茅ヶ崎駅周辺を計画的な再開発の必要がある場合に定める、1 号市街地に定めております。

これにより茅ヶ崎駅南口において再開発を行った経過がございます。

続いて付議 R6-3 住宅市街地の開発整備の方針についてご説明をいたします。

資料につきましては 1-3 をご覧ください。

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開発目標や、良好な住宅市街地の整備、または整備の方針を定めるものでございます。

本市の方針では、「心地よく住みよいまち」を目指した住まいづくりを推進するため、都市基盤の整備の促進や、安心して住み続けられる良好な住宅地の形成を図ることとしております。

これら 2 方針につきましても前回から変更した部分はございません。

最後に付議 R6-4、区域区分についてご説明申し上げます。資料につきましては、1-4 及び 1-5 をご覧ください。

市街化区域と市街化調整区域の区分である区域区分の見直しにつきましては、新たな市街地整備等を実施する区域を市街化区域に編入する場合のほか、都市的土地利用の規制等を行うため、市街化調整区域に編入する、いわゆる逆線引きの場合がございます。

今回の見直しでは、これらの条件に該当する変更区域はありません。

ただし、区域区分の根拠としている道路等の境界物に変更が生じた場合に、修正する事務的修正を行います。

今回は、この見直しがございます。

スクリーンには、事務的修正で抽出された5件の位置を示しております。

道路整備に伴う変更や土地の境界が新たに確認できた等の理由により修正を行っております。

一つ一つご説明をさせていただきます。

初めに、白浜町地区についてご説明をいたします。

図の中の黄色の線が従前の区分、赤の線が今回の見直しによる変更後の区分となります。

当該地の境界線は保安林界としておりますが、保安林に指定されていた区域の境界確定が行われたことに伴い、区域の修正を行っております。

次に中海岸三丁目地区についてご説明いたします。

No202の東西の道路界部分につきましては、道路界として区域区分の根拠を定めておりますが、国道134号の歩道拡幅に伴い、道路の境界線に変更が生じたため、区域区分の線も道路の確定ラインに改めるものでございます。

また、No504の南北の現地杭界部分につきましては、元々道路界となっておりますが、道路を横断する区分であったため、境界線の根拠を現地杭界へと改めるものでございます。

次に甘沼地区についてご説明をいたします。

No103及びNo104につきましては、道路界として区域区分の根拠を定めておりますが、道路拡幅に伴い道路の境界線に変更が生じたため、区域区分の線も、道路の確定ラインに改めるものです。

No102及びNo501につきましては、道路界を根拠としていたしましたが、現況に道路がないため、境界線の根拠を現地杭界へと改めるものでございます。

これによる面積の変更はございません。

次に中島地区についてご説明をいたします。

No502につきましては、道路界を根拠としておりましたが、現況に道路がないため、一部を地番界へ、現況で水路となっている部分につきましては、水路界へ境界線の根拠を改めるものでございます。

これによる現地での位置の変更はございません。

これらの道路が現況にない箇所につきましては、指定当時に、畦や水路を道路として判断していたものによるものと考えられております。

続いて、柳島地区についてご説明いたします。

No503につきましては、地番界を根拠としておりましたが、柳島小学校の底地

整理に伴い、地番界としていた部分が合筆されたため、境界線の根拠を現地杭界へと改めるものでございます。

これによる現地での位置の変更はございません。

最後に今後のスケジュールについてご説明をいたします。

本日、県へ案を申し出るための市原案を付議させていただきました。

市原案にご承認いただけましたら、6月中旬頃に県に案の申し出を行って参ります。その後、神奈川県が公聴会の開催や、意見書の受け付け、県都市計画審議会での審議を経て、令和7年度中を目途に、都市計画として変更される見込みでございます。

また、前方のスクリーン右側に市の決定について示させていただいておりますが、県決定である区域区分の変更のタイミングに合わせまして、区域区分が拡大または縮小した区域について、市決定の都市計画である、用途地域、高度地区、防火地域準防火地域等について変更を行うこととなります。

予定といたしましては、令和7年度に本審議会へ付議をさせていただく見込みとなっております。

第8回線引き見直しにつきましてのご説明は以上となります。

ご審議のほどよろしくお願いを申し上げます。

○中村会長

ご説明ありがとうございました。

ただいま担当課から、付議 R6-1 号から 4 号までについてご説明ございました。

ご意見、ご質問等がございましたら、お願いをしたいと存じます。

よろしくどうぞお願いします。

私の方からちょっと最初に皮切りに。

最後のこのスケジュールにございますけれども、右側の市が決定する都市計画については例えば今、区域区分で例えば保安林を、境界確定した先に少し減ったというか、ああいうのに合わせて用途地域のところも変更するとそういう趣旨だと思うんですけども、地元なり説明会なりがこう入っていく時期っていうのは、県さんの説明などと合わせる格好になるのか、それとも県の方が先に入られて、概ね、地域が落ち着いたところに、市として入っていく格好になるのか、どのようなタイミングになるのか、もし現時点でお考えがありましたら教えてくださいませんか。

はい。事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

神奈川県が行います、公聴会と市が行います用途地域等の変更の説明につきましては、同じタイミングで、ご説明を差し上げるように予定を組んでございま

す。

○中村会長

そうですか。その方が地元も混乱しませんからね。

はい。よくわかりましたありがとうございます。

はい。皆様の方いかがでございましょうか。

はい。須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

須藤です。

資料 1-1 の 21 ページですが、具体的な都市計画の決定の方針なんですが、例えば、21 ページ目の真ん中ほどの②主要な施設の配置の方針っていうのが、アとイとかウはすでにある火葬場ですが、エのごみ処理施設とか、汚物処理場の配置は新しく配置するっていうふうに書かれてるんですが、これはあくまで方針であって、具体的なその敷地の候補ですとか、何かそういうのはおありなんでしょうか。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

こちらにつきましては、藤沢市さん寒川町さんと一緒に、湘南東ブロックごみ処理広域化実施計画というものを定めておりまして、すでにごみ処理施設につきましては寒川町さんの方に、汚物処理施設につきましては藤沢市さんの方に設置を位置付けしている部分がございます、本市の区域ではないんですが、本市の処分量も賄っていただけるような形で、隣接する市町さんの方で設置を含めて、ごみ処理広域化計画に方向性があるものでございます。

○中村会長

という意味では、文言上は配置すると書いておりますけれども、今あるものを適切にそのまま配置したままで維持していくみたいな、そのような意味合いもあるということでしょうかね。

○菊地都市計画課長

会長のおっしゃる通りでございます。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

ウの火葬場は、そういう意味で未来系ではなくて、同じように設置されてる施設の充実を図るとか、何かこれ未来系になっていてちょっとわかりづらいと文言を見てるだけでは思うのですが、このあたりの表現は、適切な現状に今見合う表現の方がよろしいかと思うんですが、いかがでしょうか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

表現の仕方の部分であろうかと思いますが、アイにつきましては隣接する市町さんの方に配置をしていくという意図で、ウにつきましては市内にございますので、隣接する市町さんについての影響を受けずに、適切な機能維持を図るといった意味で表現をしているところがございます。

○中村会長

よろしゅうございますか。

多分この辺りは寒川町さんであったり、或いは、神奈川県さんの方なりと、いわゆる事前のすり合わせみたいなやつをある程度やられて、今日ここにお諮りになられてるということもあって。ということからすると、今の須藤委員のご指摘、市民として意味合いがわかりづらいというか、誤解するというか、そういったことも懸念ということだろうと思いますので、そこをよく伝えていただいて、もし差し支えなければ原案といたしまししょうか、提出はこれでやらせていただくけれども、こういった意見が審議会の中でも出たので、大丈夫であろうかというご議論を、提出した後も引き続きやっていただくような形っていうのは可能なんでしょうか。

○菊地都市計画課長

本日こういうご意見いただいたことを申し添えながら、案の申し出をさせていただきたいと考えております。

○中村会長

そのような形でしっかりと今日いただいた意見を含め、すり合わせを引き続きさせていただくっていう形でいかせていただければと思いますけれども、いかがでしょうか。

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

ありがとうございます。

引き続きもう1点ございますが、同じく、こちらの整開保のところの資料1-1の28ページになります、真ん中の、オの津波対策でございます。

茅ヶ崎市のことなのかどうか、県に上申するお話で、茅ヶ崎市のことが入ってるものかという前提での質問です。それは違いますということでしたら、そうお話いただきたいんですが。

ある報道機関の報道で、2015年の神奈川県が設定してる津波想定で茅ヶ崎市以外の行政体がですね、ハザードマップの見直しをしますと、茅ヶ崎市だけが行われてないっていう指摘の報道がありました。

それはまた鋭意取り組まれてることは、いち市民としては期待をしておるんですが、こちらに出てますですね、オの津波対策の後半ですね、津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討、津波避難施設の設置、防災設備の整備の検討を行うということで、この辺りの一連の流れでですね、まずハザードマップの見直しを行われて、かつ、こういう警戒区域というのが、茅ヶ崎市の中の海岸沿いにあるのかどうかとか、このあたりがこの文章から見えずにですね、海岸沿線の近くに住んでる住民もいっぱいいますので、どんな状況なのかどんなふうに検討されているんでらっしゃるんでしょうか。

よろしくお願ひします。

○中村会長

事務局お願ひします。

○菊地都市計画課長

ご質問ありがとうございます。

委員のおっしゃられるように隣接市では、新たな被害想定等におけるハザードマップ等を発表しているところがございます。

ここに書かせていただいた部分につきましては、被害想定基準といいますが、前提条件が変わると被害の状況も変わってくるといったところがございまずので、そういったことを踏まえつつも、最新の情報をハザードマップ等に表現をしまして、市民の皆様へ配布、公表していますので、その時点において発表すべきものというものを発表していくことを書かせていただいているという形になります。

○中村会長

須藤委員さん。

○須藤委員

その想定、或いは机上のプランっていうとあれですけど、あくまでハザードマップですとか特別警戒区域の話は、いろいろ取り組まれてるということで、その中の28ページの真ん中のほどに、書かれております、避難施設の設置とか防災設備の整備の検討を行うことは、これからの検討かなということでまだ具体的ではないのですが、134号線は走ってても、例えば海沿いのレジャーや住んでる方が即避難できる避難タワーっていうのが、茅ヶ崎市にはないような状態で、例えば大磯にもありますし、片瀬の海水浴場のところもあります。こういう検討を行っているのでしょうか。

避難できる構造建築物が設定されてるのは、市民としては承知しておるんですが、海沿いの避難施設について検討を行うというフェーズで取り組まれてるということでよろしいでしょうか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

委員のおっしゃる通り、避難ビル・マンション等の指定等はさせていただいております。

その他の部分で避難タワーですとか、そういったものは具体的なものは今のところはありませんが、当然、必要に応じてそういったものも、設置の検討も進めていく必要もあるといったところの段階での書きっぷりになっているところでございます。

○中村会長

ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

山口委員さんどうぞ。

○山口委員

整開保の中身のところなんですけれども、今日に至るまでに先ほどのご説明で何回か打ち合わせをして、今日行う前に市民向けの説明会があったという話だったと思いますけれども、その中で何か意見が出て、今回内容を修正をしたものがあれば、伺っておきたいなと思いますがいかがでしょうか。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

こちらにつきましては4月の段階で市民説明会をさせていただきました。

いくつかご意見ございましたが、直接、整備、開発及び保全の方針等反映させるようなご意見というのは特になく、前回ご説明した内容のままで本日、都市計画審議会にご提出をさせていただいているといったところでございます。

○中村会長

どうぞ山口委員。

○山口委員

内容のところでは私がよく理解してなかったのかもしれないんですけれども、整開保の25ページの、緑地の確保目標の表があつて、公園緑地等となっているところで、今回湘南海岸公園とか中央公園とか相模川一之宮緑地っていうのがあるんですけれども、これが新旧の対照表で中身が大きく変わっている。

前回から柳島スポーツ公園とか、茅ヶ崎北部丘陵公園だったりとかの内容が変わっておるんですけれども、どのような背景があるのか、今一度伺っておきたいんですが、お願いできますでしょうか。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○菊地都市計画課長

こちらにつきましては、柳島スポーツ公園は、すでに整備が終了しているところだったので、この表から削除しているところがございます。

北部丘陵公園は、最後まで終わっておりませんが着手が終わってできているもので、この表については、概ね10年以内に指定することを予定している、または整備することを予定しているもので、すでに手をつけ始めている公園は表から削除させていただいております。

逆に湘南海岸公園等につきましては、今後やっていく必要があるといったところから、表に残っているような状況でございます。

○中村会長

山口委員さん。

○山口委員

承知しました。

そうするとこれから着手されるところが新たに追加をされたということだと思いますが、これも不勉強で恐縮なのですが、湘南海岸公園っていうのは、どこを指しているのかというのを改めて伺ってもいいでしょうか。

○菊地都市計画課長

湘南海岸公園につきましては134号線南の保安林のさらに南側の海岸部分です。辻堂の境から平塚の境まで一部抜けてるところはございますが、そこが湘南海岸公園として指定をされている区域でございます。

○中村会長

山口委員さん。

○山口委員

わかりました。

そうするとグランドプランで整備をする計画しているところも含めて、あそこ一帯のことを指しているというふうに理解をしてよろしいですね。

○中村会長

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

グランドプランの部分も一部含まれてるというような状況でございます。

○中村会長

ありがとうございます。

その他はいかがでしょうか。

概ね出尽くしたようでございますが、はい、吉成委員さんどうぞ。

○吉成委員

公園緑地等の整備について、整開保の24ページなんですけど、ここに中央公

園について書いてあるんですけど、市民としてこの中央公園について適切な機能の更新に向けて再整備を進めるといっているので、中央公園の適切な機能っていうのはどういうものなのかちょっとお伺いしたいというふうに思います。

よろしくをお願いします。

○中村会長

事務局をお願いします。

○菊地都市計画課長

中央公園につきましては開設から随分経ちまして、ここにきて管理棟の建て替え等もさせていただいています。

管理棟の建て替えは適切な機能の一部ではあるんですけど、その他に水域ですとか、樹木ですとか、そういったものについて適切な状態に整えるものでございます。樹木は大分大きくなりすぎ、根張りがすごい状態になったりしますので、

それらを適切な状況とするため、再整備計画の中でやっていくものでございます。

○中村会長

吉田委員さんどうぞ。

○吉成委員

ありがとうございます。

よく子供を遊ばせに行ったりするんですけど、あそこには遊具がないなというふうに思ったんですが、あそこは遊具ができないような公園なんですか。

広いスペースを確保しなきゃいけないから作っちゃいけないとかそういうことがあったりするんですか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

公園の設置として遊具を作ってはならないといった、決まりは特にはないですが、それぞれの公園が役割分担等をしていく中で、中央公園につきましてはなるべく遊具を置かずに、イベント等でも活用できるようなスペースとして、空間を作っているものでございます。

○吉成委員

ありがとうございました。

あともう一つ

○中村会長

どうぞ吉成委員さん続けて。

○吉成委員

この正誤表のところなんですけど、正誤表の 30 ページですかね。

②番の火災対策のところ、前回記載があった、防火地域準防火地域の拡大を図るというのがなくなってるんですけど、これは整備が終わったっていうことでよろしいでしょうか。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

こちらにつきましては、過去の段階で第一種低層住居専用地域というエリアについては、防火地域準防火地域の指定がなされていなかったんですが、指定をし終えたため、この記述を消しているといったものでございます。

○吉成委員

しっかりと指定をし終えたということで、ありがとうございます。

最後にもう1点、すいません。

資料1-4の区域区分の変更について最後から2ページ目なんですけど、人口についていろいろ書いてあると思うんですけど、この保留人口っていうのがよくわからなくて、どういった意味になるんですかね。

令和2年の時点ではなくて17年には、ちょっと出現してるような項目なんですけど、どういったものなのかなというふうに思いまして、お願いします。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

こちらにつきましては令和17年を目標値としておりまして、現在の人口の伸びを勘案しまして、茅ヶ崎と寒川においてどれぐらいの人口がいるかを、あらわしているものでございまして、これに合わせて、どれだけの市街化区域が必要になってくるか示しているものでございます。

○中村会長

ちょっとわかりづらいかもしれないので、説明を補足いたしますと、今回区域区分ということで先ほどあった、市街化区域と市街化調整区域の二つに分けます。

その市街化区域の面積を出すときに、何万何千人という人口を、ある方式で割り戻して面積を出してくるんですけども、現段階では、1600人分の人口がまだ保留されていて、その分の面積はまだ、市街化区域として入れてませんよと、そういうようなことになっておりまして、この線引きが終わった後にですね、情勢の変化と、市街化の状況等々を勘案して、1600人だから、千人分とか、何百人分の市街化区域を拡大しますみたいなことの、あらかじめ予約をするような、そのようなものとしてあらかじめ、少し保留として取っているものなんです、ちょっとわかりづらいんですけども。

○吉成委員

ありがとうございます、何となくわかりました。

○中村会長

そのほかいかがでございましょうか。

はいそれでは、概ね質問も出尽くしたようでございますので、ここでお諮りをしたいと存じます。

ただいまの付議 R6-1 号から付議 R6-4 号まで、につきまして、本審議会といたしまして異存なしとすることにご異議のない方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

異議なしと認めまして、本審議会では異議なしとすることといたします。

その旨、本日付で市長に回答させていただきます。

続いて議題の(2)、付議 R6-5 号、茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について、こちらについて、担当課から説明をお願いいたします。

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

それでは議題の(2)付議 R6-5 号、茅ヶ崎都市計画生産緑地の変更についてご説明をいたします。

資料につきまして、資料 2-1 及び 2-2 をご覧いただければと思います。

また前方スクリーンにつきましてもお覧いただければと思います。

ご説明の流れといたしまして、前方スクリーンにございますとおり、最初に制度の概要について、その後、生産緑地地区の変更についてご説明をさせていただきます。

では最初に制度の概要でございます。

生産緑地地区につきましては、都市計画法第 8 条により都市計画に定めることのできる地域地区の一つとなり、生産緑地法及び都市計画法に基づく手続きを経て、指定や廃止を行っております。

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等のうち、良好な都市環境の形成に資する農地等を、生産緑地地区に指定することができます。

生産緑地地区に指定された農地は、一定期間の営農が義務づけられ、土地利用に制限がかかりますが、税制優遇等を受けることができます。

続いて、良好な都市環境の形成に資する農地の要件について、ご説明をいたします。

要件は一団の区域として、面積が 300 平米以上であることや、生活環境への効用、公共施設等としての適地、農林事業の継続が要件となっております。

新たに農地を生産緑地に定める際には、これらの要件を満足する必要があります。

ます。

続いて、都市計画の変更のうち、廃止や縮小となる場合についてご説明をいたします。

廃止や縮小を行う場合の要件は、主に公共施設として整備する時と、買取り申出ができる時となります。

買取り申出が提出される時とは、1点目としましては生産緑地地区に指定されてから30年が経過したとき、2点目といたしましては、主たる農業従事者の方が死亡されたとき、3点目といたしましては主たる農業従事者の方が農業に従事することが不可能となったとき、これらによりまして土地所有者が市に対して買取りの申出を行い、手続きの結果、生産緑地の廃止や区域の縮小に至る場合がございます。

次に買取り申出の手続きの流れについてご説明をいたします。

土地所有者の方より生産緑地の買取り申出があると、市は当該生産緑地の買取りを検討いたします。

市として買取らない場合には、当該生産緑地で農業に従事することを希望する方が取得できるよう、あつせんに努めます。

あつせんの希望がなかった場合で、申出から3ヶ月が経過すると、土地利用に対する行為の制限が解除されます。

行為の制限が解除された生産緑地は、新たな土地利用が可能となることから、都市計画法に基づく生産緑地地区の位置付けを廃止する手続きに進むこととなります。

続きまして本日、手続きを行う生産緑地地区の変更内容について、ご説明をいたします。

今回の変更案件を前方スクリーンにお示しをしております。

廃止する生産緑地が松林二丁目に1件ございます。

では廃止を行う生産緑地について、具体的にご説明をいたします。

詳細はお手元の資料2-2、図面集、計画図1-1も併せてご覧ください。

黄色で着色している区域につきましては平成4年に指定された生産緑地で、青色で着色している区域は、平成15年に生産緑地に指定をされております。

年度が若干ずれているというところがございます。

黄色の区域につきましては指定から30年が経過したことによる、買取り申出が令和5年6月2日に提出されました。

市は当該生産緑地は買取らないものとし、あつせんについても希望者がいなかったため、申出から3ヶ月が経過した令和5年9月2日に土地利用に対する行為の制限が解除されております。

そのため生産緑地としての機能を果たせないで都市計画を廃止するもので

ございます。

なお 30 年が経過していない青の区域につきましては、その面積が約 73 平米であり、黄色の区域を廃止した場合に指定要件であります 300 平米を満たさないため、今回黄色の区域と合わせて廃止となり、結果として、360 番の全区域が廃止となるものでございます。

こちらは、現行の生産緑地地区と今回の変更による生産緑地地区の面積及び箇所数の表になります。

今回の変更を反映させますと、0.1 ヘクタール 1 ヶ所の減少となりまして、結果、面積が 47.0 ヘクタール、箇所数が 333 ヶ所となります。

最後に都市計画法に基づく手続きの状況についてご説明をいたします。

都市計画法に基づく神奈川県知事との協議を、令和 6 年 4 月に行い、県より変更について異存なしとの回答をいただいております。

その後都市計画法の規定による都市計画案の縦覧を 5 月 1 日から、5 月 17 日までの間に実施をいたしました。

今回、縦覧者・意見書等の提出はございませんでした。

本日、本審議会でも都市計画変更案の承諾がいただけましたら、6 月下旬までに変更内容の告示を行う予定としております。

説明は以上となります。

ご審議のほど、よろしく願いをいたします。

○中村会長

ただいま、担当課から説明がございました。

ご質問ご意見等ございましたらお願いをいたします。よろしいでしょうか。

それではここでお諮りをしたいと存じます。

付議 R6-5、茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について、案の通り承認することにご異議のない方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

異議なしと認め、本審議会は、案のとおり承認することといたしましたので、その旨、本日付で市長に回答させていただきます。

続いて議題（3）相模川流域下水道の変更について担当課から説明をお願いいたします。

○都市計画課担当者

それでは、議題（3）相模川流域下水道の変更について、ご報告いたします。

なお、相模川流域下水道については、神奈川県が定める都市計画となりますが、関係市町である茅ヶ崎市に対して、神奈川県より意見照会がありますので、本日は、変更の概要について、ご説明させていただきます。

本日の目次となります。

1. 相模川流域下水道について、2. 相模川流域下水道の変更内容について、3. 今後のスケジュールについての順番でご説明いたします。

それでは、1. 相模川流域下水道について、ご説明させていただきます。

最初に、「流域下水道」についてご説明させていただきます。

下水道には主に、「公共下水道」「流域下水道」があります。

「公共下水道」は下水を排除し、処理場または流域下水道に接続するものです。原則、市町村が整備・管理します。

「流域下水道」は、二つ以上の市町村の区域にわたる広域的な下水道で、流域内の各市町村から発生する下水を効率的に集めて処理するもので、整備・管理は都道府県が行います。

先ほどご説明した市町村が整備・管理を行う公共下水道のうち、流域下水道に接続する公共下水道を流域関連公共下水道といいます。

右図で示したのが、流域下水道の主な構成となります。

緑で示したものが市町村で管理する公共下水道となり、赤で示したものが都道府県で管理する流域下水道になります。

家庭や工場等から排出された下水は、流域関連公共下水道を通して、流域下水道の幹線に流れ、終末処理場で処理され、川や海に放流されます。

茅ヶ崎市では、汚水の下水道の排水区域のほとんどが相模川流域下水道に属しています。

続きまして、「相模川流域下水道」についてご説明いたします。

相模川流域下水道は、相模川周辺市町を中心に構成されており、右図で示す下流に向かって、右側の平塚市等を含む右岸処理区と、左側の本市等を含む左岸処理区に分かれております。

相模川流域下水道は昭和 44 年に県が事業に着手し、昭和 48 年に平塚市四宮に四之宮水再生センター、昭和 52 年に茅ヶ崎市柳島に柳島水再生センターが建設され、処理を開始しています。

右岸処理区の処理人口は約 54 万人、左岸処理区の処理人口は約 126 万人となっております。

続きまして、本市周辺の流域下水道の施設整備状況になります。

本市の大半は相模川流域下水道の区域となっており、市域内には相模川流域下水道の管路のうち、「左岸幹線」「藤沢寒川幹線」「茅ヶ崎幹線」及び処理場である「柳島水再生センター」が立地しています。

相模川流域下水道の整備状況について、寒川平塚幹線以外の管路施設の整備が完了しております。

次に、相模川流域下水道の今回の変更内容について、ご説明します。

相模川流域下水道の都市計画には、流域下水道の施設である処理場、管路及び

接続している流域関連公共下水道が定められています。

今回の変更は、流域下水道の管路のうち、「寒川平塚幹線」を変更します。

寒川平塚幹線は、寒川町側の左岸幹線と、平塚市側の四之宮水再生センターをつないで、災害時や異常気象時、施設の改築更新時における相互融通を目的として、平成21年2月に都市計画に定められた管路です。

今回、詳細な検討の結果、現計画で事業を実施すると、工事の際に安全性の確保や、道路交通への影響等の課題があることが明らかになったため、より効率的かつ経済的に、寒川平塚幹線の工事を行うために、管路の位置を変更するものです。

詳細な変更内容については、次回の都市計画審議会でご説明いたします。

最後に、今後のスケジュールについてご説明します。

相模川流域下水道は、県が定める都市計画となっており、都市計画法に基づく手続きは、県が実施することになります。

県は都市計画を定める際は、都市計画法第18条に基づき、関係市町村の意見を聞くこととなっています。

今回の変更においては、相模川流域下水道に接続する市町に、意見照会が行われます。

神奈川県は、これまでに都市計画説明会を開催し、素案の閲覧及び公述申出の受け付けを行っておりましたが、公述申出者はおりませんでしたので、公聴会は中止となりました。

今後の予定としては、県から市町への意見照会が行われ、その意見を付して、県が県都市計画審議会に付議する等の法的手続きを行う予定としております。

本市としましては、県への意見照会の回答を次回都市計画審議会に付議させていただきます予定としております。

報告は以上です。

○中村会長

どうもありがとうございます。

本件は報告事項ということでございますが、内容について不明な点がございましたら、確認をいたしたいと思います。

何か確認事項等ございましたら、お願いをいたします。

岡崎委員さんどうぞ。

○岡崎委員

すいません。

この寒川平塚幹線っていうのは、元の計画では、どの辺を渡らせることになっていたのかを、ちょっと確認させていただければと思います。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○都市計画課担当者

寒川平塚幹線については、湘南銀河大橋の若干北部、産業道路の県道 46 号にある工業団地入口という交差点のところから、平塚側に向かって川の下を通る予定になっておりまして、概ねの位置については変更するものではございません。

○中村会長

岡崎委員さん。

○岡崎委員

川の下を掘って流すような格好の計画だった、ということでよろしいでしょうか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○都市計画課担当者

相模川の下側をシールド工法で施工していく予定と聞いております。

○中村会長

その他いかがでございましょうか。

これは次回またあるというのは、今日は報告ですけれども、次回は審議会としての何か意見を、異議があるとかないとかを返すような、そういう付議になるってということになりますか。

○菊地都市計画課長

本日は報告をさせていただきました。

次回までに、神奈川県より市町村意見を求められますので、その市町村意見を本審議会に確認をさせていただければと考えております。

○中村会長

ということが次回以降また来るといようなこととございます。

今日のところでさらにご確認等ございましたらと思いますが、よろしゅうございますかね。

それでは議題(3)についてはこの程度といたしまして、続きまして、議題の(4)茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について、こちらについて、担当課から説明をお願いいたします。

○佐々木総合政策課課長補佐

議題(4)茅ヶ崎ゴルフ場の土地利用について、総合政策課からご説明させていただきます。

事前に配付させていただきました資料の内容をパワーポイントにまとめておりますので、前方のスクリーンにてご説明をさせていただきます。

初めに、「茅ヶ崎ゴルフ場の概要」となります。

まず、当該地の位置等でございますが、市内南東部、字でいいますと、茅ヶ崎市菱沼海岸、白浜町、浜須賀に位置しております。

敷地面積は約 20 万平方メートル、うち、南側の約 12 万平方メートルを神奈川県、北側の約 7 万 5 千平方メートルを民間企業である茅ヶ崎協同株式会社、また、敷地内にある道路敷、水路敷約 4 千平方メートルを市が所有しています。

用途地域は、大部分は第一種低層住居専用地域となり、本日の区域区分の議題にありましたように敷地南側の一部が、現在は市街化調整区域となっております。

続いて、同ゴルフ場の変遷でございますが、昭和 32 年に市営ゴルフ場として開設されました。

昭和 42 年に、運営主体が市から民間事業者へ継承された後、長きにわたって民間ゴルフ場として運営されてきましたが、平成 26 年に経営上の理由から、ゴルフ場からの撤退意向が示されました。

市は、土地利用転換に伴う地域への影響などを懸念し、土地所有者へ協議を要望し、翌年、平成 27 年に土地所有者とともに、「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基本方針」を策定しました。

土地所有者は、利活用基本方針をもとに、平成 28 年、令和元年に 2 度の事業者公募を行いました。いずれも事業実施には至らず、現在は令和 8 年 3 月までのゴルフ場として暫定運営されています。

こちらはゴルフ場として開設した昭和 32 年（1957 年）と 53 年後となりますけれども、平成 22 年（2010 年）を比較した航空写真となります。

ご覧いただいても分かりますとおり、周辺の市街化が進んだ中で、広域避難場所や市街地の緑などの役割を担って、今もなお、ゴルフ場の空間が残っており、地域を特徴づける存在となっております。

続いて、「次期（令和 8 年 4 月以降）の利活用に向けて」に移ります。

まず、次期の「(1) 利活用の方向性」でございますが、冒頭でご説明させていただいたとおり、令和 8 年 3 月をもって、土地所有者とゴルフ場運営事業者の契約が満了することから、市では土地所有者と協議を重ね、令和 8 年 4 月以降の次期利活用について、今年 3 月に基本的な方向性をまとめました。

1 点目は、「民間ゴルフ場を継続」することです。

その理由としましては、ゴルフ場は、市が継続的に要望してきた広域避難場所や、市街地の緑を維持することができるとともに、人の密集が少ないことことから、住環境を保全することができます。

また、その運営主体を民間事業に担っていただくことで、広大な土地を良好な状態で維持することができるなど、市にとっては管理面、費用面などでも最も有

用な手段であると整理しております。

2点目は、「30年の長期契約を締結」のすることです。

その理由としましては、広域避難場所の継続的な確保などのためです。

3点目は、「クラブハウスを含む西側区域の土地利用規制の一部緩和を検討」することです。

その理由としましては、住環境の保全と、まちの魅力づくりを推進するためです。

これに対する、「(2)市の取り組み」ですけれども、今年3月に土地所有者とまとめた次期利活用の方向性、また、ちがさき都市マスタープランの南東部地域の将来像である「良好な生活文化を持った風格のある海辺のまち」の実現に向け、同プランを補完するものとして、当該地のまちづくりの目標や、施設整備の方針などを定める「茅ヶ崎ゴルフ場区域のまちづくりの考え方」を策定します。

この策定にあたっては、土地所有者の意向や考え方をベースに市民との意見交換を重ねていくことで、住環境の保全とまちの魅力づくりのバランスを見定めていきます。

また、この結果として、都市機能の誘導が必要な場合は、都市計画手続きを進めていきたいと考えております。

こちらは、まちづくりの考え方を取りまとめていくにあたってのコンセプトとなります。

まちづくりの考え方の策定にあたっては、広域避難場所や市街地の緑など、これまでゴルフ場が担ってきた機能を維持すること。

また、今後30年間にわたってゴルフ場を継続していく中で、生活の利便性や快適性など、地域の暮らしやすさ、魅力づくりの創出をすることを、周辺市街地とのバランスや調和を図りながら検討していきたいと考えております。

こちらは、コンセプトを踏まえたゾーニングとなります。

まず、現在ゴルフコースとして利活用されている東側のエリアにつきましては、基本的に現況の姿を継続することで、広域避難場所などの役割を担う広大な土地を維持していきたいと考えております。

続いて、クラブハウスや駐車場などとして利用されている西側のエリアにつきましては、「地域の暮らしやすさ、魅力づくり」に必要な機能が付加されるように検討していきます。

なお、この取り組みにより、ゴルフ場事業の長期的な継続にも繋がるものと考えております。

このコンセプトをもとに、今年4月から、当該地周辺にお住まいの方を中心とする市民の皆様との意見交換を実施しております。

なお、先ほどご説明しました東側の「民間ゴルフ場の継続」につきましては、

4月下旬に実施した第1回目の意見交換で概ねご理解をいただいております。

そのため、2回目以降は、「クラブハウスを含む西側区域の土地利用規制の一部緩和」を検討に焦点を絞って、意見交換を行っております。

「クラブハウスを含む西側区域の土地利用の規制の一部緩和を検討」に際し、1回目の意見交換会では、「現在の用途地域からの変更を望まない」という意見、これまでの経過を踏まえ、「広域避難場所を確保するためにも、クラブハウスを含む西側区域の土地利用規制の一部緩和をする考えも理解できる」との意見等がありました。

土地利用規制の一部緩和にあたっては、1回目の主な意見でお示ししておりますとおり、建築物の高さなどの建築制限を維持すること、土地利用規制の緩和により、多くの方が来訪することを懸念していること、ゴルフ場の主要な出入口となるラチェン通りの交通対策をすることなど、住環境に配慮すべき事項の意見をいただきました。

これを踏まえ、先週末に実施しました2回目の意見交換会では、建築物の形態制限などを維持・強化すること、「地域の暮らしやすさ・魅力づくり」のために、許容できる建築物のイメージを示し、ご意見をいただいたところです。

3回目は2回目にいただいた意見を踏まえ、さらなる案をお示しし、考え方を精査していきたいと考えております。

最後に今後の想定スケジュールになります。

6月末を予定しております3回目の意見交換の後、まちづくりの考え方の原案を作成。

その後、8月下旬から1ヶ月程度パブリックコメントを行い、9月下旬から10月にまちづくりの考え方を策定します。

また、この考えにおいて、都市機能の誘導の必要がある場合は、下半期に都市計画変更の手続きを行います。

この手続きを進めるにあたっては、今後予定されております、本審議会にご報告及び付議させていただきます。

その後、令和7年度に土地所有者が事業者募集を行い、令和8年4月から次期利活用の開始を予定しております。

総合政策課からの報告は以上となります。

○中村会長

ご説明ありがとうございました。

本件の報告事項ということでございますので、内容についてご不明な点ございましたらば、ご確認等いただければと思います。

何か確認事項等ございましたら、よろしくお願いをいたします。

岡崎委員さんどうぞ。

○岡崎委員

すいません今スケジュールの中で審議会に報告ないし付議をされるということでしたけども、これを付議された場合は、ここでの審議がそのままになるのか、これを県の方に上げて、調整をかけるのかという部分の日程っていうのは、どのようになるのかを確認させていただければと思います。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

ただいまのご質問でございますが、まちづくりの考え方について、今、整理をしているところでございます。

その内容次第で、都市計画的にどう整えていくかを定めていくこととなります。

それについて適時、ご報告させていただく形になります。

その中で市決定の都市計画に変更が生じるということになれば、それについて付議をさせていただきまして、その決定内容を神奈川県が行う募集の前提条件となり、それが都市計画の内容になりますので、その枠の中で募集をしていただく流れになります。

○中村会長

岡崎委員さんどうぞ。

○岡崎委員

多分、今地域でやってる中で、第一種低層の部分を一部緩和してということで、地区計画にというような話も出てましたけども、その場合の手続きというのは、市の中だけの変更で済むのかどうか確認をさせていただければと思います。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

まだ手法ははっきりしておりませんが、例えば、用途地域の変更や地区計画についても市決定になりますので、概ね変更が必要になるものは、市決定の部分になるかと考えております。

○中村会長

その他いかがでしょうか。

山口委員さんどうぞ。

○山口委員

ゴルフ場を継続されるということについては、市民の方も望んでる声が多いのかなと見受けられておまして、やっぱり広域避難場所の確保だったりとか、緑の保全という観点でも非常に喜ばしいことなのかなとは思ってはおります

けれども、今までの経緯からすると、この事業所、事業者の方が、経営が大丈夫なのかなってところが少し気にはなっております。

もともと市の経営が難しくなって撤退をしたりとか、そのあと、民間の事業者が入ったんだけどそのあと辞退をされたりとかっていう流れがある中で、そうは言っても市としても、今後30年の契約をすることによって、その見込みが立つだろうということで、今回、このような計画に踏み切ってるんだと思いますけれども。

そのあたりの市としての見込みといたしますか、事業者が手を挙げてくれるだろうという見込みはある、というふうに思ってますでしょうか。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○岩井総合政策課長

公募については先ほどのスケジュールにあるとおり、土地所有者である神奈川県と、茅ヶ崎協同株式会社の方で行っていくというところで、その前段として今このまちづくりの考え方を検討してるところです。

検討する中で公募をこれからする土地所有者とも協議を重ねておまして、そういった中で今山口委員のおっしゃるとおり、公募としてしっかり手があがるのかということも踏まえて土地所有者からご意見をいただいているところでございます。

○中村会長

そのほかいかがでしょうか。

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

ちょっと整理したいんですが、まず土地の所有は神奈川県、それと茅ヶ崎協同さん、それとここの図にあります黒いライン、これは市道と水路敷きということで、茅ヶ崎市は土地所有者の立場と、都市計画法上の変更を担う、いわゆる特定行政庁の市長としての立場、っていう二つの面があると思うんです。

事業者を公募するのは、神奈川県が主体になるものかと認識してまして、それとあと、オーナーの茅ヶ崎協同さんで、事業公募となれば、これは借地契約って言うてるんですけど、この事業運営をゴルフ場で運営していただきっていわゆる制限をかけて、それでゴルフ事業者を募集するというふうに読み取ってます。

それと、建物のゴルフクラブっていうのは、民間事業者が建てた建物で、建物を利用する目的である借地借家法の適用のある契約で30年の定期契約、ゴルフ場の運営を限定とする利用目的というふうに承知してるんですが、こういう理解でよろしかったでしょうか。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○佐々木総合政策課課長補佐

今回は、神奈川県と茅ヶ崎協同株式会社がメインの土地所有者となり、30年間の借地契約となります。

借地契約は事業者募集である神奈川県と茅ヶ崎協同株式会社が最終的には決めて、募集をかける流れとなります。

○中村会長

よろしいですか。

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

ありがとうございます。

建物のオーナーまでは、市は承知してないのでしょうか。

○中村会長

事務局ご承知でしょうか。

○佐々木総合政策課課長補佐

クラブハウスの所有者は、神奈川県となります。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

ありがとうございます。

ご報告を受けて実はこれ、山口委員と同じようにほっとしています。

過去にいろいろあり、私もこのクラスターの件で非常に市民からの不安の声があった中で、こういう結果になってよかったなって見ております。

前はいわゆる大手民間デベロッパーがここで大規模集客施設を作るような計画を応募されていたので、国道134号線から限定された入口で、通常大規模施設を作るには余りにも道路からのアプローチが貧弱で、国有林と思うんですがあちらの防砂林がですね、これを切り倒して、例えば、大規模施設を作る場合には、引き込みの道路を増設したりとかは、国だと思うんですけど、協議が必要な大きな事業だと思ったんですけど、その辺りの設定が確か事業者任せというような設定であったと当時チェックしてたんですけど、そこから事業者もどんどん撤退して、結果こういう形になったことは、市民の声が反映されて緑地や避難場所が、大規模な開発に至らなかったというのは非常に希有な事例だと思いますし、大歓迎でございます。それはやっぱり市民の声だったんですか。

茅ヶ崎市が取り組んだ結果として、都市計画方針をちゃんと堅持したというふうに非常にエールを送りたいなと思ってたんですけど、そのあたりの背景は、いかがだったのでしょうか。

○中村会長

事務局、よろしくお願いいたします。

○佐々木総合政策課課長補佐

須藤委員おっしゃられたように、過去2回、平成28年、令和元年には、2度の公募を行っております。その際には、このエリア全体をどのように開発し、一体としての提案とする募集となっておりましたが、今回は、これまで市民の皆様から広域避難場所として残すようにと要望等もありまして、土地所有者が一定の理解を示した上で今回、30年間、土地を貸し付けると方向が変わってきたと思います。

市の役割は、スケジュールにもお示したように、向こう30年間、民間ゴルフ場として残すことを基本とした上で、どのようなまちづくりを考えていくかと。

ゴルフ場を残した上で、西側の区域についても一体とした中で、長期にわたってゴルフ場が存続するために、市としての魅力づくりとしてどうやっていくべきか一定の考え方を示していきたいと思います。

その方向性によっては、下期に都市計画変更の手続きを行うことになっております。

その条件をもとに、土地所有者の方が、事業者募集を行う流れとなっております。

○中村会長

よろしいですか。

はい。ありがとうございました。

ほかにございませんでしょうか。

それでは出尽くしたようでございます。

そうしましたら、以上で本日の議案はすべて終了いたしました。

最後にその他として何か事務局からございますでしょうか。

はい。事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

皆様多岐にわたるご審議ありがとうございました。

事務局から1点事務連絡がございます。

次回の都市計画審議会の開催日程でございます。次回でございますが、8月23日金曜日の午後からを予定させていただいております。お時間等の詳細につきましては、改めて通知をさせていただければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○中村会長

それでは、本日の審議会は以上で終了といたします。
これもちまして令和6年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会を閉会いたします。
お疲れ様でございます。

15時25分閉会