

令和6年度第2回茅ヶ崎市都市計画審議会会議録

議 題	<p>議 題</p> <p>(1) 都市計画下水道の変更(相模川流域下水道)に対する市の意見について (付議R6-6号) →「異存なし」となった。</p> <p>(2) 茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)について(報告) →茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)についての策定状況の報告を行った。</p> <p>(3) その他</p>
日 時	令和6年8月23日(金) 14時00分から15時5分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1・2
出席者氏名	<p>【出席委員】</p> <p>吉田(忠)委員、山本委員、中村委員、松井委員、岡本委員、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、</p> <p>【欠席委員】</p> <p>加藤委員、渡邊委員、星名委員、奈良委員</p> <p>【事務局】</p> <p>都市部 深瀬部長 都市計画課 菊地課長、中山主幹、担当者2名(笠原・福地) 下水道河川建設課 小泉課長 総合政策課 岩井課長、佐々木課長補佐</p>
会議資料	<p>【資料1-1】都市計画下水道の変更(相模川流域下水道)に対する市の意見について 議案書</p> <p>【資料1-2】都市計画下水道の変更(相模川流域下水道)に対する市の意見について 議案書(関連資料)</p> <p>【資料2】茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)について(報告)</p>
会議の公開・非公開	公開
傍聴者数	0人

(会議録)

14時00分開会

○中村会長

それでは、令和6年度第2回茅ヶ崎市都市計画審議会を開会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1 番付議 R6-6、都市計画下水道の変更に対する市の意見について、担当課より説明をお願いいたします。

どうぞお願いします。

○菊地都市計画課長

それでは議題1、都市計画下水道の変更（相模川流域下水道）に対する市の意見について、画面に表示しております4つの項目により説明をさせていただきます。まず1としましては本議題の扱い、2としまして相模川流域下水道の概要、3といたしまして都市計画変更の内容について、最後に本日ご審議いただく本市の意見案の順でご説明をさせていただきます。

それでは本議題の扱いについてご説明をいたします。

都市計画下水道、相模川流域下水道は神奈川県決定の案件となります。

都市計画法第15条では、1の市町村の区域を越える広域の見地から決定すべき都市施設、または根幹的都市施設として政令に定めるもの、こちらにつきましては県による決定とされ、都市計画法施行令におきましては、下水道法に規定する流域下水道を挙げております。

また、本案件の決定権者である県は、都市計画の決定にあたって、都市計画法第18条第1項に基づきまして、関係市町村の意見を聴取することになっております。

これまでに県が、都市計画原案の作成に必要な手続きを進めてきておりますが、令和6年6月4日付で神奈川県より本市に対しまして、原案を定めたこととあわせまして、関係市町村への意見を求める照会がございました。

本日は県が定めた原案をご説明し、それに対する本市の意見に対してご審議いただきたいと考えております。

続きまして、2としまして、相模川流域下水道の概要についてご説明をいたします。

まず、現在、都市計画決定しているものでございますが、画面の4つの項目となっております。

1の下水道の名称は、相模川流域下水道。

2の排水区域につきましては、流域下水道に接続している市町村決定の公共下水道の名称、これには本市の茅ヶ崎都市計画、第1号公共下水道を含め、当該流域下水道に接続する13の公共下水道を定めております。

続いて3の下水管渠。管渠とは水路の総称のことですが、流域下水道事業の下水管渠としまして、これには茅ヶ崎の柳島から相模原までの相模川左岸幹線、本議案の対象であります寒川平塚幹線を含め、12の流域下水道幹線を定めてございます。

最後の4、その他の施設として、流域下水道の処理場とポンプ場が明記され、これには本市の柳島に位置している相模川左岸処理場、平塚市の四之宮に位置する相模川右岸処理場のほか8ヶ所のポンプ場が決定をされております。

それぞれご説明させていただきましたとおり、都市計画下水道、相模川流域下水

道として決定しているものは以上の4つの項目となります。

都市計画に定めている事項の概要を図でご覧いただきます。

相模川流域下水道は相模川周辺市町で構成され、本市は最下流域に位置しております。相模川の下流に向かって右側の右岸処理区域と、本市を含む左側の左岸処理区域に分かれております。薄い緑色で着色している市街地が流域下水道に接続し、供用している関連市町の公共下水道処理区域となっております。

処理施設といたしましては、下水管渠が12流域幹線。

処理場は、本市に位置する左岸処理場である柳島水再生センターと、平塚に位置する右岸処理場である四之宮水再生センター。

その他にポンプ場があり、神奈川県が事業主体となって、整備と維持管理を行っております。

整備状況についてでございますが、処理場とポンプ場につきましては、供用中。

下水管渠につきましては、右岸処理区と左岸処理区を接続する寒川平塚幹線は未整備、その他につきましては、整備済みとなっております。

続きまして画面は本市周辺を拡大したものでございます。

本市の茅ヶ崎都市計画第1号公共下水道は、相模川左岸幹線、茅ヶ崎幹線、藤沢寒川幹線の3ルート of 流域幹線に接続し、柳島水再生センターで汚水処理を行っております。

以上が相模川流域下水道の概要となります。

続きまして県が行います、都市計画変更の内容についてご説明を申し上げます。資料につきましては議案書1-2関連になりますが、スクリーンの方でご説明をさせていただきます。ただければと思います。

変更の対象は「3. 下水管渠」でありまして、寒川平塚幹線の位置と区域となります。

寒川平塚幹線は、寒川町域の相模川左岸幹線と平塚市の四之宮水再生センターを、一級河川相模川の下を通過して連絡する管路となっております。

改めて位置関係でございますが、柳島水再生センターへ汚水を流下させる相模川左岸幹線、右岸処理区の四宮水再生センター、左岸処理区と右岸処理区を連絡するのが、今回変更対象となっております寒川平塚幹線となっております。

今回の変更でございますが、寒川平塚幹線の整備に向け、詳細な検討を行った結果、寒川町域の既設管路との分岐部における施工時の安全性の確保が必要となったこと、また、四之宮水再生センターにおける施設配置の見直しにより、管路の接続位置を変更し、起終点の位置及び幹線ルートを変更するというものでございます。

具体的な変更内容につきましてはご説明をいたします。

寒川平塚幹線に関連する施設といたしまして、左岸側の県道46号相模原茅ヶ崎線の地下にある相模川左岸幹線、右岸側の四之宮水再生センター、これらを連絡する、寒川平塚幹線は黄色の線で変更前の線形を示しております。

起終点とルートの変更案の線形は、赤色の線で表示させていただいております。赤枠で示した左岸側の終点付近を拡大いたします。

県道46号と相模川左岸幹線、寒川平塚幹線の変更前の終点位置は、寒川町道と県道の交差点付近としていましたところ、詳細な検討を経て、施工時の安全性確保や交通への影響を抑えるため、約170メートル北側へ変更する案となっております。

予定位置を北から撮影した写真です。

歩道と車道の境界付近に、相模川左岸幹線と寒川平塚幹線とが分岐する特殊人孔

が位置することとなります。南側から見ますと、県道 46 号を並行するようになります。

続いて、赤枠で示した右岸側の起点付近を拡大いたします。

四之宮水再生センターにおいて、寒川平塚幹線の起点は、詳細な検討での施設配置の見直しに伴って、約 20 メートル東側へと変更する案となっております。

以上、県原案の都市計画変更の内容をまとめますと、画面上が新、画面の下側が旧で表示しておりますが、起点終点とも位置の見直しがありました。都市計画に定めている記載内容といたしましては、所在地名が変わった終点のみとなりまして、当初終点を高座郡寒川町田端としていたところを高座郡寒川町一ノ宮 7 丁目として変更するものでございます。

区域は画面に示しております計画図のとおりとなります。

以上が都市計画下水道の変更 3 相模川流域下水道の県原案の内容となります。続きまして、本議題とさせていただきます、都市計画下水道の変更の県原案に対する本市の意見案についてご説明をいたします。

今回の都市計画変更は、寒川平塚幹線の整備推進に向けた詳細な検討を行った結果を踏まえたもので、必要不可欠な内容と考えております。

また茅ヶ崎地域には直接的に影響がないものとなります。

従いまして、本市といたしましては、県原案に対して、「意見なし」とするものでございます。

説明は以上でございます。

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 R6-6 について説明がございました。ご質問ご意見がございましたらば、お願いをいたします。

特によろしいでしょうかね。

ただいまご説明ございましたように、茅ヶ崎市には特に影響のない変更ということでもございます。特段のご質問意見もないようでございますので、差し支えなければここでお諮りをしていきたいと思っております。

付議 R6-6 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した。

本審議会は異存なしと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をさせていただきます。

続きまして議題の(2)、茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)についてでございます。

こちら、担当課の方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

それでは総合政策課の方から、議題に茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方(素案)につきまして、ご説明をさせていただきます。

本件につきましては、本年 6 月に開催しました前回の都市計画審議会の中では、市民の皆様との意見交換中であったため、状況報告をさせていただきました。

その後、意見交換会を経まして、意見交換会の意見や、神奈川県などの土地所有者の考えを踏まえ、本考え方をまとめているところでございます。

本考え方につきましては、土地所有者が令和 8 年度以降、次期運営事業者を公募するに当たりまして、公益的機能を維持するとともに、本市のまちづくりを踏まえた利活用を促進するために、土地利用の誘導や周辺地域への配慮事項をまとめたものとなっております。

それでは、資料 2 に基づきましてご説明させていただきます。目次の方をご覧くださいませうか。

本考え方につきましては、大きく 3 つの構成としております。

第 1 章では、所在地や経緯について、第 2 章では、考え方の核となる利活用に関する考え方について、最後に資料編として関連計画や意見交換会の経過を示しています。

続きまして 2 ページ目をご覧ください。茅ヶ崎ゴルフ場区域は市南東部に位置し、図 1 に示す範囲となります。

北側には浜須賀小学校、南側には保安林や国道 134 号があります。当該敷地は、敷地面積は 20 万平方メートルとなっております。第 1 種低層住居専用地域で全国でも珍しい市街化区域にあるゴルフ場となっております。

土地所有者は、神奈川県、民間の企業、個人が所有をし、本市においては区域内にある道路敷や水路敷を所有しています。

続いて 3 ページの方に移ります。

同ゴルフ場の経緯を示したものです。昭和 32 年に、市営ゴルフ場として本ゴルフ場は開設をしております。

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をされてきましたけれども、平成 26 年に経営上の理由からゴルフ場運営からの撤退の意向が示されました。

市は、土地利用転換に伴う市への影響などを懸念し、土地所有者へ協議を要望し、翌年、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ています。

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。いずれも事業者による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をしています。

令和 6 年には土地所有者と、令和 8 年 4 月以降の次期利活用の方向性の方を確認しております。

3 つのポイントとなります。1 つ目は、ゴルフ場を継続すること。2 つ目は、30 年間の長期契約とすること。3 つ目は、市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、となっております。

続いて 4 ページ目の方をご覧ください。当該区域の現状を示したものとなります。当該区域につきましては、市街化区域内にありますが、周辺は閑静な低層住宅地で形成されているところがございます。図 2 に示す通り、昭和 32 年から変わらずに、このオープンスペースが残り続けているような状況となっております。

近年では、誰でも利用可能なゴルフ場としてパブリック方式が採用され、新たな利用者層の増加に繋がっています。

また、新たな取り組みとして、生物観察会などが行われて、単にゴルフ場としてだけではない、市街地の拠点としての機能が向上し、魅力や認知度が上がっている状況となっているものです。

続いて、第 2 章について説明します。6 ページをご覧ください。

6 ページの項番 1 では、民間によるゴルフ場の存続を基本とすることを改めて示し

ています。項番の2では、関連計画との位置付けを示しています。

7ページの方に移りたいと思います。7ページの項番3では、都市マスタープランに示す将来像や都市づくりの方針を踏まえ、土地利用等の誘導により期待する効果を示しています。この利活用が進むことで、本市のまちづくりにも繋がっていくものと考えています。

8ページ目をご覧ください。8ページ目は、利活用のコンセプトとしてこれまでゴルフ場が担ってきた公益的な機能を確保し、今後30年間の将来に向けて住環境と調和した空間など、地域の暮らしやすさ、魅力づくりを創出することで、将来を見据えた魅力のある地域づくりを推進することを示しております。

9ページ目をご覧ください。ゾーニングとなります。当該区域につきましては、東と西側に分け、東側は「ゴルフコース継承ゾーン」として、ゴルフ場のコース部分を維持します。そのことで、広域避難場所としての機能、緑地、生物多様性保全の機能などについて引き続きつなげてまいります。

西側は「居場所交流ゾーン」として、ゴルフ場利用者をはじめ、来街者、地域の住民の両者にとって魅力的な場所となるよう、都市機能の誘導を図っていきたいと考えています。

下段にある図4ゾーニング図では、区域の東側に二つの*マークがあります。この地域については、他の土地利用となる可能性があることを示しております。

続きまして10ページ以降となります。具体的には西側の居場所交流ゾーンについて詳細を示していくものとなっております。10ページには、テーマと方針を示しています。地域住民と来街者に共通した魅力づくり、周辺住環境との調和と、ゆったりとした空間づくり、地域周辺である海岸などとの繋がりがあある魅力づくり、東側にあるゴルフコースとの一体的な民間事業の促進として、方針を示しています。図5のとおり、当該地の魅力がゴルフ場の区域の内外へ繋がることを方針として示しています。

11ページに移りたいと思います。11ページには、具体的な活動支援をイメージし、すでにこの場所にある魅力を今回の土地利用規制が緩和されることにより、さらなる魅力へとつなげていきたいと考えています。この場所が持っているゆったりとした空間、今ある状況の延長線で、さらなる魅力づくりへとつなげていくことを考えています。

12ページをご覧ください。12ページには、10ページ11ページに記載した内容を実現するために、ゴルフ場と一体として活用を基本とする中で、期待する建築物用途のイメージを示しています。この資料の中段以降には、建築物用途の方向性を示しています。「店舗、飲食店、オフィス、コワーキングスペース、宿泊施設」につきましては、今回新たに建築できるようにしたいと考えているものです。「住宅、共同住宅、学校・図書館、老人ホーム、福祉ホーム、神社・教会」は建築できないようにしたいと考えているものです。「浴場や銭湯、診療所・クリニック、託児、保育施設」についてはこれまでとおり建設ができるようにしたいと考えているものです。

これらの内容については、本考え方のコンセプトに合うような形で、建築物用途として示しています。

13ページに移ります。13ページにつきましては、これらの方針を受けまして、土地や建物に関する規制内容を示しています。

また、14・15ページには、それぞれの詳細を示しています。

まずは土地に関することです。「通路」や「緑地帯」については、現状の使われ方を維持したいと考えています。14 ページをご覧くださいますと、区域の北側、緑地帯と通路を示しています。また、この場所については、地域の意見交換会においても、この状態を維持するようにと要望が上がっており、反映しています。

13 ページに戻ります。ラチエン通りにつきましては、当該区域に面している道路です。南側の歩道との連続性を保つために歩行空間を 2 メートル程度確保していきます。

14 ページの図で示すと、左側の方に細長い区域、丸い長い楕円があります。そちらについて歩行の空間の充実を図りたい場所を示しています。

続きまして 13 ページに戻り建築物に関する内容です。建ぺい率、容積率、建築物の高さ、道路斜線等については、これまで通り変更を行いません。建築物の外壁の後退や緑化率、敷地面積の最低限度は、今までより強化する方向で設定したいと考えています。

また、敷地面積の最低限度は建てられる棟数を抑えることを考えており、強化する方向で考えています。新たに集客が見込まれる建築物については、床面積の上限を定めることで全体的な過度な集客とならないような形で抑えていきたいと考えています。

16 ページに飛びますが、まとめとして今後の手続きとして 3 つのポイントを記載しています。

1 つ目として、今後の都市計画等の手続きについては、都市計画法の制度を用いて、居場所交流ゾーンの都市機能の誘導を図っていききたいと考えています。

2 つ目として、次期運営事業者の公募にあたり、今回の都市計画法の制度だけでは私たちの考えが示すことができない内容については、例えば、深夜営業の抑制などについては引き続き土地所有者と協議を行い、公募条件の整理をしていききたいと考えています。

また、本市としましても、この事業が持続的な事業運営が可能なゴルフ場施設として、公共公益的な機能が継続的に確保されるように、土地所有者と協力した取り組みを引き続き進めていききたいと考えています。

資料編 18 ページから 22 ページまでは、本市の関連計画を示しています。

23 ページに飛びます。23 ページにつきましては、これまで意見交換会を 4 月から 6 月にかけて開催した内容として、主な意見を記載しています。ご意見の詳細は本市ホームページで公表しています。

今後の流れとなりますが、本考え方については、現在、パブリックコメントを実施中で、本日から 10 月 4 日金曜日までの期間、市民の皆様からご意見をお伺いしているところとなります。

その後、パブリックコメントでの意見を踏まえ、10 月下旬には本考え方を作成する予定となります。

当課からの説明は以上となります。

○中山都市計画課主幹

引き続きまして都市計画課から、今の考え方の 16 ページのまとめに記載しております、今後の都市計画等の手続きについてご報告させていただきたいと思っております。

考え方の中で、「居場所・交流ゾーン」において、都市機能誘導を図っていくことを示しておりますけれども、そのためには、都市計画において、考え方の 12 ページに記載している用途の建築物を、現在は第 1 種低層住居専用地域ですので、

そこで建築することができるように緩和をするということ。さらに 13 ページ以降で示しております、土地の使い方ですとか建築物の規制ですとか、それを実現するということが必要になって参ります。

その都市計画の手法につきまして、本市としましては、「居場所・交流ゾーン」に限定して、施設や或いは建築物のルールを総合的、一体的に定めることができる、地区計画という都市計画のメニューが妥当であるというように考えてございます。

ただし今回のように、地区計画という手法によって建築物の用途を緩和する場合には、国土交通大臣の承認が必要となります。現在そのことに関して国に相談をかけまして、地区計画を定める手法の適用に向けて検討を進めているところでございます。

今後につきましては、ご報告させていただきました茅ヶ崎ゴルフ場の利活用に関する考え方の内容を基にしまして、市の方で地区計画の案の作成に向けた検討調整を進めているところでございます。

9 月の下旬には、地区計画のたたき台と申しまししょうか、草案を示した中での、市民の皆様対象としましては市民説明会を予定しております。

次回の本審議会におきまして、その市民説明会のご意見も踏まえて作成した地区計画の素案をご報告させていただきたいと考えてございます。

その後、その素案を基にしまして都市計画法に基づく縦覧などの必要な手続きを行った上で、現時点の目標としましては、令和 6 年度内の本審議会への付議を目標として取り組んで参りたいと考えております。

ご説明は以上となります。

○中村会長

ご説明ありがとうございます。茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方の素案、あわせて、これが進んでいった後の都市計画の扱いですね、それらについてご説明をいただいたわけでございます。

本件、報告事項になりますけれども、内容について不明な点がございましたらば、確認をしたいというふうに思います。

何か確認事項がございましたらば挙手の上、ご発言をお願いいたします。

どうぞ長谷川委員さん。

○長谷川委員

地区計画で、ここの規制の緩和を行うということについて、今、口頭ではご説明があったんですけども、この資料の中には記載は今のところなく、そうすると、なぜその第 1 種低層住居専用地域のところにこれができるんだらうかっていうのは出てくると思うんですけども、今現在このパブリックコメントをするにあたって、この資料に記載ができなかった、という理由は何かあるんでしょうか。

タイミング的にまだそこまで出す段階ではないというようなこと等があればお願いいたします。

○中村会長

事務局いかがですか。

お願いいたします。

○中山都市計画課主幹

都市計画で定める手法としては、地区計画という手法が適切なのではないかとこのように考えているところをご説明いたしました。

このゴルフ場区域の利活用に関する考え方につきましては、土地所有者から、地

域の皆様のご意向を踏まえてですね、どういう形の制限が適切だろうかをまとめた上で、適切な都市計画手法を選定して規制の緩和ですとか、逆に制限ですとかを見定めていこうという形で庁内の調整をしておりました。その関係で、順序としましては、まずは都市マスタープラン等と合致したこの考え方がまとまった上で、都市計画の手法を選定しようということで、この考え方の中では16ページのところで、今後、都市計画等の手続きについて進めて参りますという表現とさせていただいて、この考え方に含まれる内容に応じた様々な手法があるというところで、この考え方の中には具体的な手法までは記載しておりません。

今後につきましては、現時点では地区計画が適切ではないかというふうに考えながら、国土交通大臣との協議も必要になるのでその辺もあわせて進めているところです。その検討や手続きについては、市民の皆様を対象にした説明会、そのあとは都市計画法に基づく縦覧や本審議会へのご報告ですとか、神奈川県との法定協議がありますので、段階的に進めて参りたいというふうに考えているところでございます。

○中村会長

よろしいですか。他にはいかがでしょうか。

岡崎委員さんどうぞ。

○岡崎委員

報告事項のということなんですけど、近隣住民ということでもちよっとご報告をさせていただきますが、6回の意見交換会にも出席させていただきました。

当初、近隣の方からいろいろなご意見があって、先ほど説明があったラチエン通りの後退であるとかということもありまして、最終的には概ねの方は理解をいただいているというふうに思っております。

それだけご報告をさせていただきます。

○中村会長

ご出席されたという形で補足のご説明をいただきました。

ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

法的なことをお伺いしたいんですが地区計画まで導入してですね、非常にちょっと違和感を感じました。

既存不適格といいますか、法律がより厳しくなって規制が強化された場合、前の法律でできた建物が新たに建て直すとか、開発するときには、今の規制に対して規制に適合させなさいっていうのが本当に基本のはずなんですね。環境守るとか。それを飛び越えてですね、市の活性化っていうそのロジック、まちづくりのロジックでこういうふうにゴルフ場から。

ゴルフ事業とは、果たして連携するとは思えないようなまちづくりの活性化とか、都市計画コンサルタントが作ったと思うんですけど、こういうワードで、まちを活性化させるということにもものすごい違和感を感じるんですね。

それで質問をまず3つぐらいに絞りたいんですが、過去に事業者を募集しているときに、こういう都市計画の変更なしで募集してますね。

今回に関しては、都市計画の様々な変更をかけてから募集するとその違いは何か、法律の変更だったり、制度の変更だったり、行政の手続きに何か大きな変更があったんでしょうか。

○中村会長

3つ質問があるといううち、まず1点目ですね、事務局いかがでしょうか。

○佐々木総合政策課課長補佐

事務局の方から説明させていただきます。

過去の2回の公募につきましては、事業者の提案を踏まえた上で、都市計画等の変更などを行う手続きとなっています。

そうすると、事業者公募をした中で、事業提案の安定性の観点から事業者を募集して決まったけども都市計画の手続きなど、地域住民の理解が得られない恐れが出てくるため、今回はゴルフ場を存続していくということを大前提としています。

さらに30年間継続していくための取り組みとするには、市の考え方をしっかりと土地所有者に伝え、その内容が事業者募集に繋がっていく流れにしたいと考えていますので、今回は大きく変わっています。

また、この理由としましては、地域の皆様により、ゴルフ場存続を要望する約1万6000通の署名なども集まってきたということがあって、それらも力となって、土地所有者の理解を経て、進めているものとなっているものとなります。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

今のご回答の流れでもあるんですが、ご説明の12ページのところにありますね、「8.居場所・交流ゾーンについて」のところに、4行目ですね、期待する建築物用途のイメージで、すごいろいろな要素で膨らんでいるのですが、誰が期待してるんでしょうか。

○中村会長

事務局お願いします。

○佐々木総合政策課課長補佐

この居場所・交流ゾーンで建築が可能な用途につきましては、ゴルフ場と一体的な目的でないといけないということが大前提となります。その中で期待できる効果として、運動、食べる、働く、リラックスとすると4つの視点を持って、これらの建築物用途であれば、ゴルフ場として一体となった建築物用途としてできるんじゃないかということを、市民の皆様の意見も伺いながら検討してきました。

ゴルフ場区域につきましては、周辺住民の皆様等のご理解もございますので、こういう建物を建ててはどうかとか、建てられるかどうかということも意見交換をしながら進めております。

一つの例になりますが、13ページに建築物の高さを10メートルに抑えることとしていますが、高さを抑えた中で何ができるかということも、意見交換の中で決めてきています。

○中村会長

須藤委員どうぞ。

○須藤委員

今の答弁のことをよくまとめると、市民が期待するっていうことでしょうか。

○佐々木総合政策課課長補佐

市の考えもそうですし、市民の皆様も期待する内容と考えております。

○中村会長

どうぞ。須藤委員。

○須藤委員

それは意見交換会の中で市民からの期待の声があったということですか。

○佐々木総合政策課課長補佐

はい。意見交換会の中でも、こちらの期待する建築物のイメージ等お伝えした中で、一定のご理解をえられているというふうに考えております。

○中村会長

どうぞ。須藤委員。

○須藤委員

こちらが期待するということは、神奈川県や茅ヶ崎市が期待するっていう意味でしょうか。

○佐々木総合政策課課長補佐

私どももそのように理解をしています。

○中村会長

どうぞ。

○須藤委員

そこは大体わかりました。

わかるというか、理解したという意味ではないんですが、ゴルフ場と一体となる事業が非常にロジックの飛躍を感じております。

ゴルフ場はスポーツ競技である、ひとつにはレジャー施設なんですけど、そこからまちを活性化するというところに、リンケージしてるかということ、私は全然思えないんですね。全く別物だと思ってますし、例えば小金井のとか、まち中にある古いゴルフ場のところで、そこにショッピングセンター作りますかとか、お客さんが遊びますかと、そういう希望の事業者がいるから、このようなまちづくりの形にしてというふうにしか見えません。

それでですね、2つ目に移るんですが、このゴルフ事業を存続させるために、隣の西側の敷地を活性化させると、ゴルフ事業が存続するのですか？

つまり、そこに来たお客さんがゴルフの利用者になるのか。ゴルフ利用者が、その活性化される建物などを使うのか。

全然リンクしないんですが、ある意味ではパブリックゴルフ場であって、ゴルフをしに来た人との活性化っていうのが、何となくにぎやかなまちになるというイメージはわかるんですけど、なぜこんなに、第1種低層住居専用地域の静かな環境のところで、これは既存不適格だと思うんですけど、ここまで緩和して活性化させる理由がよくわからないんですが。

あくまで市の活性化、これで活性化になるんですか？単に事業者が希望しているから、事業者間で例えばゴルフ事業者さんと、一体となって応募することによって、事業が成立するかとか、その事業者間でいろいろな用途が入ってくるんですけど、その用途の中で、連合体一体で募集するのかなどうか、ちょっとその辺りがまだまだ見えないんですけど。

今はあくまで上位計画としての地区計画を策定するために、「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」を策定させていると思うんですけど、ここまで規制を緩和して、つまり住環境の穏やかな静かなところを盛り上げるかというのが、もう既定路線があって、募集して、すでに2回募集ありましたがね、ゴルフ場が残って、緑が残るのはわかるんですけど、そこから発展して、何かロジックの飛躍を感じるんですが、こればかりはちょっと埋められないと思うんですが、そこは事業

者の裏付け担保っていうのがかなりあって、こういうことになってるんでしょうか。

私の自分の経験では、公共事業でこういう公募するときにはいろいろな民間事業者にヒアリングをかけてます。私も受けたこともあります。

興味ありという事業者がないと、なかなかそれは公共もそこまで大きな大臣承認の地区計画を導入してやるという、非常に大掛かりな国レベルの話ですよ。こういうことをどこまで担保して、どういう思惑でやってるのか、手を挙げる公募事業者というのは、もうすでにヒアリングで存在しているのか、今現在の運営事業者も、それを前提に他の事業者が、まちが活性するかを前提に、事業計画が立てられるか、ここでは言えないかもしれませんが、その事業の継続性、担保性というのを掴んでの話なんじゃないでしょうか、どうでしょうか。

○中村会長

事務局お願いします。

○岩井総合政策課長

ご意見ありがとうございます。

まずこの考え方は、特に西側の居場所・交流ゾーンのところに焦点が当たっているのかなと思っております。

現状です、やはり第1種低層住居専用地域ということもあって、なかなか利用が活発になっていないというような状況がございます。

ただその中でもゴルフ場のクラブハウスにある、ゴルフ場を利用する方々のためのレストランだったり、もしくは売店もありますが、そういったものを、良い悪いは別として、地域の方々も使われてここでコミュニケーションを図っていったり、少しリラックスをしておられる現状もありますので、こういうものをしっかりと今後ですね継続して行って欲しいという、お声もいただいております。

そういった地域の方、それからゴルフ場に来た方、来街者ですね、両方の魅力になるような土地利用というのが、今現在もかなりの厳しい制限の中でもですね、工夫しながら行われているというところでございます。

現状を勘案して、よりその魅力というのが、地域の人たちにとっても来街者にとっても向上していくということが一つの考え方のコンセプトとしてあるというところがございます。

そういった中でその後、ゴルフ場コースの全体としての連動という話と、事業者の影響を踏まえてこうなっているのではないかとというご意見をいただいたところでございます。

この考え方を作っていく中では、土地所有者である、神奈川県や茅ヶ崎協同株式会社との意見を聞きながら作っているところでございます。

前回の本審議会でもお話させていただきましたが、これまでの公募というのは、ゴルフ場を前提にした公募ではなくて、一定の条件、例えば広域避難場所の一定程度の確保とか条件をつけつつも、かなり幅広くに公募をしていたというところでございます。先ほど申し上げた市民の署名ですとか、もしくはそれを受けた市の要望等を受けて、今回、土地所有者は、本来であれば住宅地として活用できるものを、ゴルフ場として活用をしていくということ、公共的な側面を踏まえて、許容していただいたというような背景もあります。

やはり公募の中で、一体的な魅力を作っていくことでしっかり事業者の手が挙がって、そして今回30年という継続、契約を目指しておりますが、土地所有者がですね、その継続というものを担保するためには、やはり一体となった魅力づくりとい

うのが必要だろうと考えます。

それが先ほど申し上げた、今作られてきている魅力をさらに向上というところで、市としては達成ができるんじゃないかというのをご提案をさせていただいて、こういった内容であれば、しっかり今後のゴルフ場の公募にも手が挙がってですね、継続できるのではないかという土地所有者の見込みのもと、市の考え方をまとめているというところでございます。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

非常に複合的な施設を作ろうとされていますが、これからのことだと思んですが、ゴルフ場事業ですとか、それからホテル事業だとか、いくつか12ページに書かれています。施設というのは、様々な事業者、いろいろな業種の方が入ってくると思います。

おそらくそういう事業者をまとめるような総合的なデベロッパーなのか、そういうところがまとめないと、建物の面積2000平米程度という形で、当該敷地を歩きますとね相当の規模がありますしね、またゾーニングをしっかりと組んでやれると思うんですけど、事業者を各用途ごとに個別に募集するようなイメージを持たれてますか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○岩井総合政策課長

事業者公募については土地所有者の、神奈川県、茅ヶ崎協同さんの方で行っていくことになると思いますが、今お話を聞いている中では、東側のゴルフコースも西側の居場所交流ゾーンも含めて、一体で一つの事業者、それはもしかすると共同企業体という可能性もありますが、あくまでも一つの責任を持った事業者に対して契約をするということで、公募を考えているようでございます。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

こちらのですね、事業計画を練る茅ヶ崎市が素案として作ってらっしゃるんですけど、これは茅ヶ崎市の立場は、都市計画上の許認可を取ったりこういう地区計画の枠組みをとる手続きのための主体だとは思いますが、事業者の主体は県とあと民間の方でこういう考え方の素案っていうのは、何で茅ヶ崎市がここまでお金をかけて作ってるとかがよくわからないんですね。

これはおそらくダイジェスト版だと思うんですが、相当コンサルタントに数百万レベルじゃない、相当のお金をかけて作っていると思うんですが、なぜ茅ヶ崎市が地区計画を入れるためのこのワークなのか、こっちへ公募を行う事業のためのワークにも見えるんですけど、茅ヶ崎市がなぜこんなに時間と金かけてるのかよく理解できないんですが、そのあたりはどうお考えですか。

○中村会長

事務局お願いします。

○岩井総合政策課長

先ほどの1番目のちょっと質問にも繋がる場所なんですけど、先ほど申し上げたこれまで2回の公募ですね、特に都市計画の変更を行わずに、まずは、その公募事

業者のプランをお聞きして、その優先交渉権者が決まって、そのプランに基づいて都市計画の手続き等を必要に応じて行っていくという手順だったのが 1 回目 2 回目の公募です。

理由としてはですね、先ほど申し上げたゴルフ場が前提ではなかったもので、この 20 万平方メートルすべてに対して一定の自由度がある中で、なかなか市としてですね、どこまで規制の変更というのをしていくべきかというのを事前に縛ることは非常に難しさもあったということです。今回は先ほど申し上げたゴルフ場の継続はもう基本となって、西側の居場所・交流ゾーンをどうしていくかという議論となりますので、ここはかなり市として考え方をしっかり持って、しかもこれまでの公募の中で、いろんな住民の方々から建物の高さの問題ですとか、いろんなご意見もいただいたので、しっかりそういうもので先に規制というか、都市計画を変更した上で事業者を募集していくという流れにしていることは、先ほど申し上げたとおりでございます。

今回は先に市としての考えを持って、都市計画の変更等を進めていくという中では、市が責任を持って考え方を作っていくというのが、今回の手順であります。費用面のところでいろいろご意見いただいたところでございますが、こちらについては、特にコンサルタントに委託をしたわけではなくて、100%市の職員で作っております。

○中村会長
いいですか。

○須藤委員
はい、一旦。

○中村会長
そうですか。
それでは、岡崎さんどうぞ。

○岡崎委員
先ほどちょっと報告しましたけど地域住民としては、事務局からさっき話がありましたけど、どうやってゴルフ場残すかということの方が課題であって、これを 30 年ゴルフ場として残してくれるのであれば、若干のいろいろなことがあっても、よいのではないかと。

逆に今までもショッピングセンターだとか、マンションにするだとかということがありましたけども、そういう土地利用で公園にという話もありましたけど。公園と言っても、市がどこまで介入できるのかということを見ると、ゴルフ場のままが一番よいというのが、地域住民としての考え方としては大きいと。これ以上住宅が増えても、また学校できるんですかというぐらい、もう今、地域に子どもが溢れているので。

実際にはそういう状態でもあります。その中で、若干にぎやかになるというのが、よい悪いはあるにしても、私たち自身も今、先ほど話がありましたように、レストランを使ったりとかいろいろな意味でゴルフ場を活用させてもらっていますから。今、神奈川県クラブハウスの管理で、厨房のクーラーが切れてるということで営業してもらってないんです。そうすると逆に地域住民が困ってる部分もあったりします。逆に 30 年間ゴルフ場続けてもらう中で、あそこをしっかりと運営してもらえるのであれば、ある程度の部分は仕方がないかなという考え方の方も多くいるのかなというふうに思ってます。

○中村会長

はい、ありがとうございます。

ここは都市計画審議会場でございますので、もちろん考え方自体の是非みたいなところも、もちろんいろんな意見をいただいても結構なんですけど、最終的には、都市計画として変更したり、決定をしたりというようなことがある場合に、それが是非としてどうなのかといったことを最終的な審議するようなことになって参ります。

それはまた次回、次々回以降ですかね、いろいろ地域でご協議された後、実際にどういう形で、この考え方に沿った土地利用が実現できるような、緩和なり、規制強化なりができるのかという手法の検討も並行でされて、都市計画的に進めるということであれば、本審議会に諮るということになるかと思えます。

そういったことも踏まえてでございますけど、今日のところは都市計画審議会の立場も少し意識していただいて、ご質問なり、感想なりですね、いただければありがたいかと思えます。

もちろん須藤委員のようなご質問を控えてくださいという意味では全くないんですけども。

はい。他にいかがでしょう。

吉成委員さんどうぞ。

○吉成委員

今のゴルフ場は、民間事業者が暫定的にゴルフ場として使っていただいていると思うんですけど、その経営については、今、赤字なんですかね。どうなんでしょう。赤字だから、何かもっと魅力的にして収益を増やせるようにこのようなことを考えているとかそういうことがあるのでしょうか。

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。

○岩井総合政策課長

現在のゴルフ場運営事業者とですね、周囲の市街地にかかる樹木の剪定の関係とかいろいろな調整事項もあるので、お会いしてお話することがありますが、その経営の状況まで深くお話をしたということにはございません。ただし、考え方の素案にもあるとおり、平成26年にですね、それまで数十年間運営していた運営事業者が経営撤退したというのは経営上の問題でございました。やはりこの市街化区域にあるゴルフ場の経営というのは、どうしても土地の価値が高いので、経営が難しいということがあって、多分、今のゴルフ運営事業者も同様だというふうに思っています。

お話する中で、今の運営事業者の話ではありますが、やはりこのゴルフだけではなくて、市街地のゴルフ場はこの生活と密着した中でゴルフ産業というかゴルフスポーツが発展していくということが、今後、ゴルフ場の継続にも繋がっていくと感じます。

彼らはゴルフ業界の方々ですので、そういったゴルフをどうやって発展させていくかということが非常に大事だということで、先ほど申し上げたとおり、様々厳しい土地利用規制の中でも工夫をされていると、そういった側面もあるのかと感づいているところでございます。

○中村会長

はい、吉成さんどうぞ。

○吉成委員

ありがとうございます。

こういった都市計画をされて、新しい空間とかできたり、ゴルフも盛り上がったりといいなってことも考えられてるのかなと思いました。

はい、ありがとうございます。

○中村会長

ありがとうございました。

他にどうですか。

吉成さん、引き続いてどうぞ。

○吉成委員

ゴルフ場になってくれているのが地域の皆さんにとっての一番の希望ということだと思うんですけど、今まで公募が2回あって一応交渉は進んで、結局駄目になったという話がありました。どういう内容が今までの公募で上がってきたのか教えていただければと。

わかる範囲でどういったものができ上がるような提案があったのかということです。

○中村会長

公募が第1回第2回と公募があったときに、結果的には実現しなかったけれども、どのような提案なりご相談ってのがあったのかというそういったことです。

事務局いかがでしょうか。

○岩井総合政策課長

先ほど申し上げた公募主体は、県と茅ヶ崎協同さんの土地所有者になるので、私どもも詳細まではですね、とらえきれてないというところがあります。第1回目は全面的な、今回で言うとゴルフコース継承ゾーンと呼ばれるところも含めた全体の土地利用転換と聞いているところではございます。2回目に関しては、特に西側に絞ったような転換というお話も聞いております。公募の条件の中で、そういったプランが出てきたというふうには聞いているところでございます。

○吉成委員

ありがとうございました。

全体的な土地利用転換っていうのは、全くゴルフ場じゃないものができる可能性があるっていう意味なんですかね。

○中村会長

いかがですか。

○岩井総合政策課長

そういったゴルフ場と全く関係ない施設も含めた全体的な土地利用転換、そういうことも可能であるような公募条件だったというところでございます。

○吉成委員

ありがとうございます。

例えばその当時に、もしそういう方針で、その事業者が決まりましたとなった場合には、その茅ヶ崎市として何も把握しなくても、それに従うしかなかったということですか。それをちょっとお伺いしたいんですけど。

○中村会長

当時ですね、当時のことですね。

はい。事務局、お願いします。

○岩井総合政策課長

手元に詳細な資料がないのですが、公募条件の中では、当然事業者が決定したあとの都市計画の手続き等が必要になってくるということです。

必要な都市計画が成立しなかった場合は、契約の解除ということもあり得るといような形の公募条件になってたと記憶しております。

○吉成委員

そういった経緯も含めて、今度こそうまくいくようにということでこのような公募を行うというような方針なっていると理解いたしました。

ありがとうございます。

○中村会長

ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

今パブリックコメントをちょうど実施中ということでございます。またひと月半ぐらいですかね、10月初旬までやられて、それを受けて考え方（素案）が確定版になってくるということで伺いました。

パブリックコメントの結果なども、審議会は多分その頃ないんですけども、様々な市の広報なりの中で、市民、或いは委員の皆さんが目にする耳にする機会もあるのかなと思います。

のちのち、もし都市計画的手法で規制の強化緩和が出てくるとすれば、またこの審議会でその是非を議論するといったことになりますので、ちょうどこの10月の中旬以降ですね、どのようなパブリックコメントの結果、それに対して変更がもしあれば、少し気にして、ウォッチをしていくということが大事かなと思いました。

それでは、特にご質問、今日のところはないようであればこの報告案件については以上ということにさせていただければと思います。

ありがとうございました。

あと、3番にその他ということで事務局何か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、多岐に渡るご審議ありがとうございました。事務局から1点連絡がございます。

次回の都市計画審議会の日程でございます。次回につきましては、11月26日火曜日の午前中を予定させていただければと考えております。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。

事務局からは以上でございます。

○中村会長

ありがとうございます。

それでは以上をもちまして、本日の令和6年度第2回茅ヶ崎市都市計画審議회를終了いたします。

お疲れ様でした。ありがとうございました。

15時5分閉会