

令和 6 年度第 3 回茅ヶ崎市都市計画審議会会議録

議 題	<p>議 題</p> <p>(1) 茅ヶ崎都市計画生産緑地地区の変更について（付議 R 6－7 号） →「案のとおり承認」となった。</p> <p>(2) 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） →茅ヶ崎ゴルフ場区域に関連する菱沼海岸地区地区計画（素案）の内容等について報告を行った。</p> <p>(3) その他</p>
日 時	令和 6 年 1 1 月 2 6 日（火） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 3 0 分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎 4 階 会議室 3・4
出席者氏名	<p>【出席委員】</p> <p>吉田(忠)委員、中村委員、渡邊委員、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</p> <p>【欠席委員】</p> <p>山本委員、加藤委員、岡本委員、星名委員、奈良委員</p> <p>【事務局】</p> <p>都市部 深瀬部長</p> <p>都市計画課 菊地課長、中山主幹、担当者 3 名（笠原・小見・福地）</p> <p>農業水産課・農業委員会事務局 松澤課長補佐</p> <p>総合政策課 岩井課長、佐々木課長補佐、担当者 1 名（半田）</p>
会議資料	<p>【資料 1－1】 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 1－2】 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 2】 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）</p>
会議の公開・非公開	公開
傍聴者数	2 人

(会議録)

10時00分開会

○中村会長

それではただいまから、令和6年度第3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。

最初に付議案件でございます、議題1番、付議R6-7号茅ヶ崎市都市計画生産緑地地区の変更について、担当課から説明をお願いいたします。

はい。事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

それでは「議題1、茅ヶ崎市に茅ヶ崎市都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明をいたします。

本議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、同法第8条第14項の「生産緑地地区の変更」について、本都市計画審議会に付議するものでございます。

スクリーンをご覧ください。

最初に項番1、制度の概要についてご説明いたします。

生産緑地地区は、都市計画に定めることのできる、都市計画法第8条の「地域地区」の一つで、良好な都市環境の形成に資する市街化区域内の農地等を指定することで、一定期間の営農が義務づけられ、土地利用に制限がかかる一方で、税制優遇を受けることができる制度でございます。

生産緑地に関する指定・廃止の手続きは、生産緑地法及び都市計画法に基づき行うこととなります。

生産緑地地区として指定するには、生産緑地法により「一団の区域面積が300㎡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」、「農林漁業の継続」の4点の要件を満足する必要があります。

農地所有者から生産緑地の指定を受けようとする相談があった場合は、生産緑地法に基づく指定要件に適合しているかの確認や現地調査を行った上で、土地所有者の同意のもと、都市計画の原案を作成し、都市計画法に基づく手続きを行います。

一方で、廃止や縮小に関する相談があった場合は、廃止の要件である「公共施設として整備するとき」または「買取り申出がされたとき」に該当するかを確認します。

「公共施設として整備するとき」とは、生産緑地地区に指定されている土地が、道路などの公共施設の事業用地として必要な場合であり、市などの公共施設管理者の事業に起因するものとなります。

「買取り申出が提出されたとき」とは、土地所有者の事情に起因するもので、土地所有者が市に対して買取り申出を行う場合です。

買取り申出ができる要件は、

- ① 生産緑地地区に指定されてから30年が経過したとき
- ② 主たる農業従事者が死亡したとき
- ③ 主たる農業従事者が農業に従事することが不可能となる故障をしたときの3つのいずれかとなります。

画面は、買取り申出が行われた場合のフローになります。

買取要件を満足する申出が提出されると、市は 1 ヶ月の期間で当該生産緑地の買取りを検討します。

市が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斡旋を行います。

斡旋の希望者がいなかった場合で、申出から 3 ヶ月が経過すると、その時点で農地としての管理義務、建築行為の制限が解除されることになります。

制限が解除されるに至った生産緑地地区については、生産緑地としての機能を失うため、都市計画の位置付けを廃止する都市計画法の手続きに進むこととなります。

続いて項番 2、生産緑地地区の変更内容についてご説明いたします。

はじめに都市計画手続きを行う生産緑地地区の取り扱い時期についてご説明いたします。

生産緑地地区の指定や買取り申出に対する相談及び申請の受付は随時行っております。

一方、生産緑地地区の都市計画変更手続きにつきましては、随時実施することが効率的でないため、制度の効果に影響がない範囲で、原則として、約 1 年分の案件をまとめて行っております。

本日お諮りする案件は、令和 5 年 9 月から令和 6 年 8 月までに、生産緑地法の手続きが完了した案件となります。

改めまして、都市計画変更案の種類をご説明いたします。

種類としては、新たな生産緑地を指定する追加、既存の生産緑地に追加する拡大、生産緑地地区の全部を廃止する廃止、生産緑地の一部を廃止する縮小。

地籍更正等により、面積が変動した面積変更がございます。

本日付議する生産緑地の案件は、16 ヶ所あります。

そのうち、追加に係る生産緑地は 1 ヶ所、拡大に係る生産緑地は 1 ヶ所、廃止に係る生産緑地のうち、指定から 30 年経過したものによるものが 4 ヶ所、農業に従事する方の死亡等によるものが 6 ヶ所、縮小に係る生産緑地のうち、指定から 30 年が経過したものが 2 ヶ所、面積変更に係る生産緑地地区の変更が 3 ヶ所になります。

変更箇所の位置を前方のスクリーンにお示しをさせていただきます。

追加指定を行うものが、香川七丁目でございます。

続きまして既存の生産緑地に拡大を行うものが、小桜町でございます。

また、指定から 30 年を経過した生産緑地及び農業に従事する方が死亡したことにより、廃止するものが、円蔵、下町屋二丁目、柳島二丁目、松林二丁目、菱沼三丁目、松ヶ丘一丁目、今宿でございます。

縮小するものが、香川二丁目、室田二丁目に、面積変更となったものが、下町屋三丁目、平和町、室田三丁目でございます。

それでは変更のうち、追加する箇所についてご説明をさせていただきます。前方のスクリーンとあわせて詳細の資料としまして、お手元に図面集、計画図 10-10 を併せてご覧ください。

生産緑地に追加する農地は香川七丁目にあります。

生産緑地の指定要件と照らすと、新たに追加する一団の区域の面積は 490 m²です。

当該農地は市街化区域の縁辺部にあり、環境保全機能及び景観形成機能を有するもので、良好な生活環境の確保への効用があると判断をしております。

また、建築基準法に規定する道路に接しているため、公共施設等の適地としてその要件に当てはまるものと判断をしております。

その他、営農計画書を提出いただき、「相当な期間にわたって継続的に適正な管理が可能である」と確認をしております。

従いまして、指定要件のすべてを満足していることから、生産緑地に指定することが妥当であると判断をしております。

続きまして、拡大を行う生産緑地についてご説明をいたします。

お手元の資料では図面集、計画図の 10-6 でございます。

拡大を行う生産緑地は、小桜町にございます。

既存にある 2,270 m²の生産緑地に 100 m²を拡大するものでございます。生産緑地の指定要件と照らすと、指定面積は既存と拡大部分を合わせまして、2,370 m²となります。

災害時に防災に協力する農地として同意が得られており、防災・減災機能を有する農地であることから、良好な生活環境の確保への効用があると判断をしております。

また、すでに定められた生産緑地地区と一体となるため、既に建築基準法による接道要件を満足しているため、公共施設等の適地としての要件に当てはまるものと判断をしております。

その他、営農計画書を提出していただき、「相当な期間にわたって継続的に適正な管理が可能である」ことを確認をしております。

従いまして、指定要件をすべて満足していることから、生産緑地に指定することが妥当であると判断をしております。

次に、廃止・縮小に関する案件についてご説明をいたします。

廃止・縮小の案件は、指定から 30 年を経過したもの、または農業に従事する方の死亡等によるもので、土地所有者から買取りの申出があり、市による買取りや、農業従事者への斡旋も行われなかったことから、すでに行為の制限は解除され、農地以外の土地利用が可能となっております。

そのため、生産緑地地区としての機能が果たせないため、都市計画を廃止するものです。

買取り申出の理由は、指定から 30 年を経過したものによるものが 6 件、主たる従事者の死亡等によるものが 6 件となっております。

その他、地積測量等により、面積に変更が生じたものが 3 ヶ所ございます。

指定の区域に変更はありませんが、再測量等を行った結果、面積に増減が生じたものによる変更となります。

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

今回の変更を反映しますと、1.4 ヘクタール、9 ヶ所の減少となりまして、結果、面積が 45.6 ヘクタール、324 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 8 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、10 月 15 日から 10 月 29 日までの間に実施し、縦覧者・意見書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認がいただけましたら、12 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、担当課から付議 R6-7 号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お願いをいたします。

特にございませんか。

はい。それでは吉成委員さんお願いいたします。

○吉成委員

廃止になったところですか、縮小とかいろいろ教えていただいたんですけど、先ほどの説明だと、廃止になった場合だと、買取りとか事業者に斡旋といったような内容があったと思うんですけど、市が買取ったものとか特に知りたいんですけど、あれば教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○菊地都市計画課長

近年、買取った事例につきまして、スクリーンの方にお示しをさせていただきたいと思います。

主に、道路の造成によるものとしまして、いくつか買取りをしている状況です。面積は道路形態によってまちまちでございますが、生産緑地の道路に面している部分で、拡幅に必要な部分ですとか隅切りに必要な部分として、買取りといった事例として、前のスクリーンにございますような形での買取りがなされているというような状況がございます。

○中村会長

どうぞ、吉成委員。

○吉成委員

ありがとうございます。緑地が減ってしまうんで、そういったところが補填されてるのか、どういったものに使われてるのが知りたかったので、道路ということなんで緑地ではないんですけど、そうですねあの建物とかではないので、現状がわかり、納得しました。ありがとうございます。

○中村会長

その他はいかがでしょう。

山口委員さんお願いいたします。

○山口委員

今お話いただいたことにも少し関連するかもしれないんですが、廃止が 6 件ということであったかと思うんですけども、こちらはやはり 30 年経過して、生産緑地としてはやっぱり継続ができないというような申出かと思うんですけども。

その事情としては、もう農業を営むことが困難というようなものになるんでしょうか。改めて確認をさせてください。

○中村会長

事務局お願いします。

○菊地都市計画課長

30 年を経過したものによる廃止につきましては、所有者の方、それぞれご事情があるところがございます。主立ったところでは、やはり 30 年経っていますので、農業従事をされている方が高齢化しているといったところです。

加えて、後継者の方が別の職業に就いていられて、農業を続けていけないといっ

たような事情等から、30 年の経過を待った時点で、廃止をお願いしたいというような買取り申出があったといったところでございます。

○中村会長

山口委員さんどうぞ。

○山口委員

やっぱり 30 年経つといろいろと家庭の事情も変わるっていうのは、理解できるところかなというふうにも思うんですけども、ただやっぱり、茅ヶ崎の中で生産緑地が残っていくということは、先ほど減災だったりとかそういったところにも繋がるという意味でも、非常に大事な土地になるんじゃないかなと思っていまして、そういう意味で、別の、例えばその農業に従事される方にお渡しができるんだったら、それが多分一番望ましいというふうに市の方でもお考えだとは思いますが。

この 3 ヶ月という期間って結構短いなという、個人的な感覚としては思っております。

そこに対して、例えばその新しい従事者にどれぐらいその周知ができたりとか、どれぐらい反応があるのかについてはいかがでしょうか。

○中村会長

事務局どうぞ。

○菊地都市計画課長

まず、市が買取らないとなった後に、斡旋をさせていただくようなシステムになっております。

斡旋に対する周知につきましては、市の経済部のホームページ等でのアプローチと、さがみ農協さんを通して、各農業世帯の方に周知をいただいているというようなところでございます。

そういった中で、斡旋を受けたいというような声が上がってくればよいのですが、なかなか上がってきている状況ではありません。やはり、他の農家さんにつきましても、高齢化が進んでいたりですとか、そういった中で、難しい面もあるのかなというふうに思っております。

あと、そもそも生産緑地というのが、市街化区域内の農地でありますので、営農環境については農業にとってそれほど良いところではないという面があり、やはり営農環境のいい市街化調整区域の方を、求められるというような傾向もあるのかなというふうに考えております。

○中村会長

山口委員さん。

○山口委員

ありがとうございます。

そう意味では、農業として営む方としてはやはり一つ一つ、ちょっとばらけるような小さな農地になってしまうからやっぱり難しいと。

一方でなんでしょう、そのまま継続する人が結局いないと、売るしかないという話にはなるというところで、そうすると結局 9 件ぐらい、今回も減ってしまっているっていう状況があると思うんですけども。

この辺は改めて、市としての考えとしては、これはある意味仕方がないということなのか、何かその辺りの今後の計画において、こういう今の現状に対しては、どのように認識されてるのか、今一度伺えればと思います。

○中村会長

事務局をお願いします。

○菊地都市計画課長

生産緑地につきましては指定からもう 30 年を超えているという状況でして、新しい農地を指定するということが自体が難しい状況です。一定規模の農地は、もう既に指定されている方が普通といたしますか、そういう状況なのかなと考えております。

そういった中では、先ほど申し上げたような理由から、どうしても減少に転じていくといった部分は、仕方がないのかなというふうに感じているところでございます。

現在は、特定生産緑地地区という制度が平成 27 年にできまして、30 年経過した後もそれで終わりではなく、10 年間延長できるというような制度が創設されましたので、そちらの方の周知の方を図っておりまして、平成 4 年に指定されて令和 4 年で 30 年を迎える農地の中で、約 9 割の農地がその特定生産緑地の方に、移行していただいているという実績がありますので、今後もそういった制度を周知等していくといったところを考えてございます。

○中村会長

はい、ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。

はい。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。

付議 R6-7 号につきまして、本審議会といたしまして案のとおり承認とすることに、ご異議のない方は挙手をお願いいたします。

はい。どうもありがとうございます。

異議なしと認めまして、本審議会は案の通り承認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。

続きまして報告案件となります。

「議題 2、菱沼海岸地区地区計画（素案）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、菱沼海岸地区地区計画（素案）についてご説明いたします。

前面のスクリーンをご覧くださいながら、進めさせていただきたいと思います。

まず、茅ヶ崎ゴルフ場区域の概要について、続いて、今回、都市計画に定めようと考えている地区計画素案の内容、最後に、これまでの経緯と今後のスケジュールの順でご説明いたします。

まずはじめに、前回及び前々回の審議会で既にご説明していますが、茅ヶ崎ゴルフ場区域の概要について、再度、簡単にご説明いたします。

茅ヶ崎ゴルフ場区域は市南東部に位置し、スライドの赤枠で示す範囲です。敷地面積は約 20 万㎡、全国でも珍しい市街化区域にあるゴルフ場です。

土地所有者は、神奈川県、民間の企業、個人の方で、本市は区域内にある道路敷や水路敷を所有しています。

茅ヶ崎ゴルフ場は、広域避難場所に指定されており、「茅ヶ崎市みどりの基本計画」においても、湘南海岸保全配慮地区に指定されています。

また、敷地内に市の公共下水道幹線が埋設しており、防災行政用無線も設置されています。

コミュニティバスのルートにもなっており、敷地内にバス停が設置されているなど、市と関連が多くある場所です。

茅ヶ崎ゴルフ場は、市南東部の防災機能や、市街地における貴重なみどりの空間機能を有することから、平成 27 年に市と土地所有者で「茅ヶ崎ゴルフ場の利活用基

本方針」を策定しています。

これをもとに、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 月までを期間として、暫定のゴルフ場として運営がされています。

令和 6 年 3 月には、土地所有者と暫定期間後の次期利活用の方向性として、①ゴルフ場を継続、②30 年間の長期契約、③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を確認しています。

そのため、市は、茅ヶ崎ゴルフ場区域の土地利用の誘導や、周辺地域への配慮事項についてまとめた「茅ヶ崎ゴルフ場区域の利活用に関する考え方」を策定し、土地所有者である神奈川県などが次期運営事業者を公募するに当たり、本市のまちづくりのあり方を踏まえた利活用が進むよう調整を進めています。

なお、「利活用に関する考え方」は、今後の本市の都市づくりの方向性を示している「ちがさき都市マスタープラン」との整合を図りながら、茅ヶ崎ゴルフ場区域の具体的な利活用を示すものとして位置付けられます。

また、当該区域一体をゴルフ場施設としてとらえて、東側と西側に分け、東側は「ゴルフコース継承ゾーン」として、ゴルフ場のコースを維持し、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ることとしており、誘導する都市機能の具体的な内容までを書き込んでいます。

「居場所・交流ゾーン」における都市機能の誘導にあたっては、都市計画制度の活用を考えており、同制度の指定に向けて検討・調整を進めています。

この後、都市計画制度の内容については、項番 2 で具体的にご説明いたします。

こちらは、「居場所・交流ゾーン」の現況写真になります。

東側にクラブハウスと駐車場、市道を挟んだ西側にゴルフ場関連施設と駐車場が配置されています。

続いて、地区内に配置されている通路などの写真です。

①はラチエン通りからゴルフ場の入口にあたる通路、②は北側から地区内の真ん中付近を通る市道を撮影したものです。

③は国道 134 号からラチエン通りへ入った歩道を撮影したものです。「居場所・交流ゾーン」の東側には、ゴルフ場クラブハウスと駐車場があります。

④⑤は現在のゴルフ場クラブハウスを撮影したものです。

⑥は東側駐車場からクラブハウス方向を撮影したものです。「居場所・交流ゾーン」となる西側には、駐車場とゴルフ場関連施設があります。

⑦は西側にある駐車場となります。

⑧はゴルフ場関連施設を撮影したものです。ロッカー施設やワークスペースがあります。

その他、⑨は西側にあるドッグランを撮影したものです。

続いて、「利活用に関する考え方」で示された「居場所・交流ゾーン」の都市計画について、簡単にご説明します。

当該区域は「市街化区域」で、「用途地域」は「第一種低層住居専用地域」で、「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、小中学校などが建築できる。」地域です。

また、建築物の階数や規模に応じて、必要な耐火性能を要求するルールがある、準防火地域となります。

なお、「利活用に関する考え方」においては、「居場所・交流ゾーン」の土地や建築物等の規制などが示しています。

土地に関することとしては、道路や緑地帯の維持、歩行空間の充実が示しており、建築物に関することとしては、建蔽率・容積率・建築物の高さや防火性能の維持、建築物用途については、クラブハウスの他に立地できる用途を限定しています。

ここで、今回まとめている「利活用に関する考え方」の方向性を実現するにあたって、現在、都市計画に定めている内容との関連を、4項目に整理します。

まずは、建築可能な建築物の形態や用途に関するルールについて、①ゴルフ場の一体的運営と関連するクラブハウスなどの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。

その一方で、②ゴルフ場の一体的運営と関連しない住宅などの建築は「制限」する必要があります。

そして、建築物の形態や規模は、③第一種低層住居専用地域に規定されている内容のままとする必要があります。

さらに、地区内の土地利用のルールとして、④敷地面積の最低限度や建築物の位置、施設などを定めて強化したり、通路や緑地帯を維持するための新たな位置付けを、新たなルールとして設定する必要があると考えています。

これらを実現する都市計画の手法として、前回の審議会で少しご説明をさせていただきましたとおり、地区計画による土地利用、建築物の誘導を検討・調整してまいりました。

地区計画制度とは、現行の地域地区制度を前提に、地域の特性を踏まえた制限策を付加し、きめ細やかな土地利用を誘導する、地区単位の一体的かつ総合的な制度です。

続きまして、地区計画（素案）についてご説明します。お手元の資料2の5ページ以降が、地区計画（素案）となりますが、引き続き前面スクリーンを通じてご説明させていただきます。

現在、検討・調整を行っている地区計画（素案）の内容です。

地区計画ではまず、地区計画の名称、位置、面積を示します。

名称は地名により表現し「菱沼海岸地区地区計画」、位置は「利活用に関する考え方」の居場所・交流ゾーンの区域で「菱沼海岸地内」、面積は「約 1.5ha」となります。

次に必要な項目として、地区計画の指定による目標や、目標を達成するための基本的な方針を示した「区域の整備・開発及び保全の方針」を定めます。

続いて、これらの方針に即した具体的な計画として、「地区整備計画」を定めます。

ここでは地区計画区域内に配置する、地区施設の配置や規模、建築物等に関する事項を示します。

それでは、「区域の整備・開発及び保全の方針」から順にご説明いたします。

まず、「地区計画の目標」を記載します。

地区計画の目標は現況で、当該地区がゴルフ場の一部として地域の文化を形成し、周辺住環境と調和した地域資源となっていることを明記した上で、都市計画を定める際の上位計画となる「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」及び「ちがさき都市マスタープラン」での当該地区に関わる記載内容を示しています。

これらを受けて、当該地区の目標として、当該地区が有するみどり、防災の機能

や海岸線の存在を活かした交流の場の形成を目指した都市機能の誘導により、地域の魅力向上につなげることを目標としています。

続いて、目標を達成するための方針として、「土地利用」、「地区施設」、「建築物等の整備」、「緑化」についてそれぞれ方針を定めます。

まずは、「土地利用の方針」として、周辺のみどりや海辺などの自然を感じ、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、ゴルフ場のクラブハウスのほか、ゴルフ場と関連した都市機能の誘導を図ることとしています。

次に、「地区施設の整備の方針」では、周辺住民の方や来訪者の方の安全確保などに資するため、地区計画区域内に区画道路及び地区内通路、緩衝緑地、歩道状空地を適切に配置することとしています。

続いて、「建築物等の整備の方針」では、ゴルフ場のクラブハウスのほか、ゴルフ場と関連した都市機能を誘導することとして、建築物の敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などの制限を設けることとしています。

具体的な事項については、後程ご説明いたします。最後の「緑化の方針」では、隣接するゴルフコースなどのみどりの存在への配慮や、緑豊かな町並みを維持・形成するため、敷地内の緑化を図ることとしています。

続いて、これらの方針に即した具体的な計画である「地区整備計画」についてご説明いたします。

地区整備計画は、「利活用に関する考え方」の土地や建築物等の規制などを落とし込んでいます。

まずは、地区施設に関して位置付けます。前方スクリーンの左側部分が、「利活用に関する考え方」で示す地区施設となる項目で、右側がそれらを反映した「地区計画（素案）」です。

道路については、コミュニティバスの通行、広域避難場所への避難に寄与する現通路を維持することとしていることから、地区計画でも、当該通路を「地区内通路」として定めるとともに、市道 1084 号線を「区画道路」として定めます。

緑地帯の維持が示されている部分については、地区計画においても、「緩衝緑地」として定めます。これらにより、ラチエン通りからのアプローチである通路、市道 1084 号線、緑地帯は原則維持されます。

また、「利活用に関する考え方」において、ラチエン通り沿いの歩行空間の充実が示されていることを受け、地区計画でも幅 2 メートルの歩道状空地を定めることとしています。

続いて、「建築物等に関する事項」について、ご説明いたします。こちらも「利活用に関する考え方」に示されている内容を、地区計画に反映しています。

まず、「建築物用途等の制限」です。建築物用途については、建築基準法などによる表現を用いて、当該地区で許容する建築物用途を列挙しております。従って、記載の建築物用途以外は、建築することができないこととなります。

建築できる用途としては、

- ・ゴルフ場の附属施設、いわゆるクラブハウスで2階までのもの。
- ・「店舗・飲食店」、オフィスやコワーキングスペースである「事務所」、宿泊施設である「ホテル・旅館」で、それぞれ1棟当たりの床面積が500㎡以内、かつ、2階までのもの。
- ・保育所、診療所、公益上必要な建築物及び、それらに付属する建築物となります。

なお、母屋に附属する自動車車庫にあたっては、2階かつ3,000㎡以内までとしています。

続いて、「建築物の敷地面積の最低限度」です。この規定は、建築物を新たに建築する際に必要とする土地の面積です。現行の制限は100㎡以内であるところ、地区計画において、「2,000㎡」に強化して定めます。これにより、地区計画区域内に立地できる建築物の棟数に限度が生じ、建て詰まりの防止となります。

続いて、「壁面の位置の制限」についてです。これは先ほどの「敷地面積の最低限度」と併せて、建築物の密集を防ぎ、ゆとりある空間を形成するため、道路境界線などから一定の距離を離して、建築物を建てなければならない規定となります。

その規定値としては、

- ・地区内通路からは10メートル
- ・ラチエン通りからは4メートル
- ・市道1084号線及び市道1788号線からは2メートルの範囲としています。

この範囲において、原則、建築物は建てられません。あわせて、この範囲において、機械式車庫などの工作物の設置を制限する規定も導入します。

続いては、「利活用に関する考え方」の周辺住環境と調和したゆったりとした空間づくりに関連する「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」「垣又は柵の構造の制限」についてです。

「建築物の形態又は意匠の制限」では、新たに建築する建築物の外壁や屋根などを、茅ヶ崎市景観計画における景観形成基準に基づく色彩とすること。

「建築物の緑化率の最低限度」では、建築敷地内の緑化を推進するため、敷地面積に対して20%以上の緑化を行うこととします。

「垣又は柵の構造の制限」では、敷地の周囲に垣や柵を設ける場合の規定で、素材は生け垣または1.2m以下の透過性のあるフェンス類に限定するとともに、生け垣ではない場合は、地区施設である区画道路などの境界線から60cm以上を後退させることを規定します。

以上が、現在、市が検討・調整している、「地区計画（素案）」となります。

最後に、これまでの経緯と今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の内容は、現在の「利活用に関する考え方」を基にした地区計画の検討内容について説明させていただきました。

「利活用に関する考え方」は、現在パブリックコメントが終了し、年内をめどに策定される見込みです。

これまでの経緯としては、「利活用に関する考え方」について、令和6年度第1回及び第2回都市計画審議会でご報告いたしました。

都市計画の手続きとしては、現在、神奈川県との事前相談を進めています。9月20日から10月4日まで、条例に基づく縦覧を実施しました。縦覧期間中の縦覧者はいなく、地区計画の区域内の土地の所有者及び利害関係を有する者からの意見の提出もありませんでした。

また、条例に基づく縦覧に並行し、近隣住民を中心とする市民の理解を深めるため、9月27日（金）18時より市役所、9月28日（土）10時より地元の浜須賀会館で説明会を実施しました。

この説明会では、広域避難場所である当該区域のまちづくりの方向性に賛同する意見や、その手法として、公園の設置を求める意見、ゴルフ場運営事業者の経営が成立しなかった場合の取り扱いなどについて意見がありました。

なお、緩和を用いる地区計画を適用するにあたっては、最終的に国土交通省の承認が必要となるため、都市計画手続きに並行して、国土交通省との調整を進めているところです。

引き続きの調整により、都市計画の内容に修正が生じる場合がございます。

続いて、今後のスケジュールですが、この後、神奈川県との協議を経て、都市計画の案を作成します。

都市計画の案については、都市計画法に基づく縦覧を行うことになります。縦覧期間に意見書の提出があった場合は、その内容も含めて、茅ヶ崎市都市計画審議会に付議し、ご審議いただくこととなります。

並行して、条例改正の手続きとして、国土交通省と調整を行い、都市計画審議会でも可決されたタイミングで国土交通省に承認をいただく流れとなります。

これらの手続きがすべて完了した上で、都市計画として決定されることとなります。

以上で「菱沼海岸地区地区計画（素案）」についてご説明を終わります。

○中村会長

ご説明ありがとうございました。本件報告事項ということでございますけれども、内容につきまして不明な点等ございましたら、ご確認を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、ご発言をお願いいたします。

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

大きくは質問が二つと、あと意見といえますか感想なんですけれどもよろしいですか。

○中村会長

はい、どうぞお願いします。

○須藤委員

地区計画という都市計画制度の適用の件なんです、国土交通省の国土技術政策研究所が作成しました、地区計画による用途の制限の緩和という冊子がございます。こちらインターネットですぐ見れるんですが、その 37 ページの一番初めのところに、都市計画運用指針第 10 番、平成 30 年 9 月改正っていうのが出てまして、このところには都市計画、地区による地区計画を定める場合には、地区計画は街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、これが 1 点です。

2 点目がページを進みますと、39 ページにこの地区計画の区域の設定、広がりを持つ街区を設定するっていうことなんです、面積の制約がないものの、街区を形成するに足りる一定の広がりを持たせた土地の区域を設定することが望ましい、となっています。

今回、15,000 m²、1.5ha、この住宅地としてはものすごい広大な土地なんです、地区計画を導入する事例とかいろいろ見てますと、様々なケースがあります。

その中で、この例えば 20ha、19ha のこのゴルフ場まで含めた、大規模な区域を一つのリゾート構想とか、そういう大きな構想を都市マスにリンクさせてるようですけど。

その 19ha の中の地区計画として、ここの茅ヶ崎市をまちづくりしていくというならばわかるんですけど。

3 回目のこの今回の事業の事業者を募集するための、何か地区計画を設定して、西側のところだけ、つまり 1.5ha の部分だけ地区計画を設定するというのは、この

都市計画法に基づく地区計画制度の制度を単に利用してるだけ。

誤解を生じるかもしれませんが、私の市民レベルにすると、濫用にしか見えな
いんですね。

この 1.5ha の一団の土地だけに、この制度をかけるっていうのは、国土交通省の
指針からすると、これいづれ国交省の協議、県との協議ということなんですけど、
あっさりけられてしまうんじゃないかという心配をしてるんですが、それが 1 点目
の質問です。地区計画の面積要件、区域の広がりですね。

2 番目です。先ほどご説明の中で、9 月 27 日 28 日の住民の説明会での意見が一つ
二つ出されました。あと、パブコメも終わったということで、この全部網羅がある
んですが、公文書として記録が残ってると思いますんで、公務員の皆さんの公務員
生命をかけてちゃんと発表してください。

この場でちょっと時間の幅があると思うんですけど、ちゃんと説明してください。

これも一つなんですけど、ここの計画の中にゴルフ場と一体運営とか、ゴルフ場
と関連した都市機能誘導っていうのはたくさん随所出てきます。

ここは私いち市民委員だから、自分のプライベートな経歴もちょっと織り込みな
がら、背景をご説明しますと、私が民間企業に勤めている時に、いろいろな不動産
を総合的に扱ってる仕事をしていました。その中のところでもゴルフ事業もやって
いました。市街地のゴルフ場って非常に貴重なので、例えば座間の基地の跡地のと
ころとか、跡地じゃないですね、現在でもゴルフ場があります。

例えば、世田谷の砦にも、もと米軍のゴルフ場をやったところが公園になったり、
小金井にも街中にあります。それとご存知の通り、郊外にたくさんの、千葉県はじ
めいろんな関東の郊外にゴルフ場があります。

私もいっぱい行きました、ゴルフ場事業。

今回、いろんなゴルフの設定を見てる中で、非常に街中の便利なんですけど、ゴル
フプレーヤーですね、別にホテル利用するってのは確かにありましたけど、そこに
保育所を持ってくるとか、カフェを持ってくるとか。ゴルフ場コンペやった後、打
ち上げはそのクラブハウス内でやります、飲食は大体クラブハウス内でやります。
そこでゴルフ場のグッズを売ってるのもお店であります。

つまりゴルフ場の中でゴルファーの、非常に限られたプレーヤーのニーズってい
うのは大体ゴルフ場の中で、完結しています。

そのところにゴルフ場のにぎわい交流って、非常にゴルファーってこうパブリ
ックのゴルフ場なんですけど。

非常に限られたプレーヤーが集まってくる中で、ゴルフ場関連ということで持っ
てきてるってのは、これ非常に違和感を感じます。

例えばこれ、19ha をリゾート構想としての、確かにゴルフ場リゾートとして開発
してる例はたくさんありまして、例えば茅ヶ崎市はせっかくホノルルと商工会議所
とか議員の人たちが連携を組んで、にぎやかにやってますけど、いち市民の目から
すると、単に公費を使って交流してるだけぐらいにしか見えない。

例えばこの茅ヶ崎市の海のことも、私も何回か苦言を申し上げましたけど、事務
局に私が 4 つ写真を出しましたけど、これ映してもらえませんか。

これ先ほども映ってますけど、こういうなんか空き地にこういうトレーラーハウ
スがあったり、次、お願いします。

これおそらく、昔のゴルフ場のカートとかいろんなもしくはゴルフ場は、いろん
な植栽を管理するグリーンキーパーっていう、非常に高度な植栽管理をする職員た

ち、それから農機具倉庫とかあったと思うんですけど、そういうのを利用してレンタルスペースだとか、サーフボード、それからいろんな自転車レンタサイクル事業を行って、これはいいんですが、次、お願いします。

もう一つお願いします。これがインフォメーションで、ここ別に敷地入ってもよろしいんですよね。パブリックの部分ですかね。こういうレンタルサーフボードとか、キオスクでビールとか確かにそういうものが販売されてます。

フリースペースがあったり、右下にはミーティングスペースが今の何かこれから提案してる機能が結構入ってますね。

これゴルフ場と関連してる事業じゃなくて、ゴルフ事業者がみずから、ゴルフダイジェストオンラインでしたっけ。あちらの会社がみずからやってるのか、転貸をして事業やってるのか、ちょっとそこまでは調べてないのでわからないんですけど。

これゴルフ場関連って言われて、都市機能誘導って全くこれすごい違和感なんです。リゾート機能を入れるっていうことでリゾート構想を持って、都市計画じゃなくてリゾート構想を持って、ハワイともう連携してこれから、海を綺麗にして、海を感じるリゾートと住宅っていうコンセプトがあるならばまだ理解できます、っていいですか。

こういう 19 ヘクタールから 1.5 ヘクタールに一部切り取って地区計画を導入して、こうやって大きな都市計画による用途制限を緩和して、こういう制度を利用して、開発を進めるこの茅ヶ崎の小さな案にちょっとがっかりしてます。

今いろんな話を織りませだったので、復習しますと、質問は 1 番はじめの地区計画の国の指針に対してどう適用してるのかをお尋ねする。

2 つ目は、9 月 27 日 28 日の住民説明会で出た話とかも、もうちょっと詳しく、パブコメでもこんな話がありまして、もうちょっと詳しく教えてください。

3 番目はゴルフ場と一体運営をどうとらえているのか。

その 3 点でございます。お願いいたします。

○中村会長

3 点の質問がございましたので、事務局の方でご回答お願いをいたします。

はい。事務局どうぞ。

○中山都市計画課主幹

ご質問ご意見ありがとうございます。

まず 1 点目の地区計画を適用する区域の面積の考え方です。国が出されているものをご参考として、ご提示いただいたところでございます。

今回はゴルフ場の存続という政策があって、それに対して、令和 6 年 3 月時点で土地所有者と市で、基本的にはゴルフ場を存続して 30 年間の賃貸をしていただく。市は、その一部、今建物が建っている西側区域の土地利用規制の緩和を検討していくことが、方向性として共有された前提でございます。

都市計画制限をいろいろ緩和しようとしみますと、やはりいろいろな制度の適用も考えられますが、まず単純に用途地域自体を変更して、必要なものを持っていこうという形、ただし、用途地域ですと一定のまとまりのある面的な制限という枠組みになります。それでは今回やろうとしてる内容に対しては、規模が大きすぎることと、用途地域を変更すると、それに付随していろんな制限も変わるということがあります。

地区計画について申しますと、用途地域で面的にやるものよりも小さな単位で、

その地区の特性に応じた誘導が可能になるという制度と考えております。

お示しいただいた事例で、望ましい対象面積が街区単位で、街区のとらえ方に対して定義はないということもご紹介いただきましたが、今回ターゲットとしているゴルフ場区域の土地の利活用を、土地所有者さんをお願いしていくという形でまいりますと、ゴルフ場区域全体で、コースは保全していただくという前提で方向性を出しておりますので、区域設定を現在も建物が建って、利活用している部分についてターゲットを絞ったということです。

ゾーニングのところでご説明したように、現在のクラブハウスとゴルフ場関連の施設が立地している部分については、緩和も含めた都市機能の誘導を考えていこうという形での設定としたものです。街区の新しい大規模な開発なり、土地利用転換に、地区計画を使うという場合もございますけれども、こういった限られた場所の制限を、特定した形で定めるという形で、今回の政策目的に対して、都市計画のどのメニューが良いかということで様々判断していくと、大臣の承認を得た上で地区計画の誘導を考えました。その前段としては、都市マスタープラン等々でもともと南東部地域という広い地域に対しての方向性を出していますけど、閑静な住宅街は一種低層が広がる地域、その中でもヘッドランド周辺で、或いは国道 134 号という交流の軸、という方向性の中で、ここの場所の位置関係上、適切ではないかというふうに整理して、地区を設定したものでございます。

2 点目の説明会の概要については、時間の都合で最初のご説明では十分ではなかったというご指摘かと思っておりますけれども、後程、改めてご説明いたします。

3 点目、ゴルフ場と一体運営といった部分で、ゴルフ場運営事業と今後緩和しようとしている部分で書かれたものが関連性がないのではないか、というご指摘だと思っておりますけれども、土地所有者とは、あくまでも今回はゴルフ場運営事業者を募集していただいて、ゴルフ場を存続していただきたいという方向性を共有しているところです。

ゴルフ場運営事業者が、ゴルフ客のためのサービスの充実を図るということと、市では都市マスタープラン等の居場所、交流拠点といった場所に近いということとで、何の機能があそこに設けられるかということを考えた中で、ゴルフ場利用客に対しても魅力的であり、それがパブリックという方式であれば、地域の皆様にも利用可能な状況を創出していただくという方向性を出したものと考えております。

現在の利用の仕方、先ほど写真をご提供いただいて、スクリーンで表示させていただきましたけれども、その点については総合政策課からお答えしたいと思います。

○岩井総合政策課長

先ほど、「利活用に関する考え方」のパブリックコメントの扱い等についても、ご質問をいただいたところでございます。9 月に行った説明会の結果、それからパブリックコメントを今、集計中でございますが、こちらもどのような意見があって、それに対して市としてどのように考えているかは、しっかりと公表をさせていただきたいと思っております。

これまでも「利活用に関する考え方」を作る中で、6 回ほど意見交換会やりましたが、それについてもこのようなご質問があって、市としてこのように考えた、お答えしたということは、公表させていただいておりますので、同様な形にしていきたいなと思っております。

パブリックコメントでどのような意見があったかということは、限られた時間の中でご紹介するのは難しいですが、本当に多様な意見があったなと率直に考えてお

ります。

意見交換会のときにもいろいろな意見ありましたが、おそらく西側の土地利用、特に緩和のところに、皆さん焦点が当たっているのかなと思います。その部分に対しては、やはり今のままがいい、緩和をすべきじゃないというご意見もいただきましたし、逆に、せっかく今、魅力的な場所になっていて、そこが地域の人たちも活用している、それをもっとしっかりできるようにするために、こういう機能、例えばレストランとかラウンジとかカフェとか、ゴルフ場の利用者が利用しつつ、地域の利用もできるとありがたいな、というご意見もいただいております。

前の話かもしれませんが、意見交換会では比較的、地域の方々、近隣の方々が多かったかなという印象を持っておりますが、やはり感覚的に多かったのが、ゴルフ場を継続することが本当に念願だったというところがあって、広域避難場所の確保ですとか、みどりの確保をしっかり実現するためにも、この「居場所・交流ゾーン」をどう利活用していくかが焦点で、そういった意味でこの利活用を広げていくということは理解するというようなご意見をかなりいただいたのかな、と認識しているところでございます。

いずれにしても、パブリックコメントや説明会の結果については、しっかりと公表させていただきたいと考えております。

それから、ゴルフ場との一体的な運営というところで、先ほど写真をご用意いただきましたけども、この建物、先ほど委員からご紹介あったとおり、かなり昔に建てられたゴルフ場のおそらく納屋的に多分使われていたんだろなという風に想像はしているところでございます。

今の運営事業者が土地を借りる中で、建物も一体的に管理しているところで、ゴルフ場の運営事業者とお話する機会がありますが、やはり 9 ホールしかない短いゴルフコースなので、今かなり浸透しているテレワークを一緒にしたり、もしくはちょっとした飲み物も買えたり、目の前に海があるので、「サーフ&ターフ」という言葉もありますが、そういったゴルフ場に来るお客様のニーズもとらえて、建物を利活用しており、レストランも含めて地域の方々が利用することを拒むことはないというお話は聞いているところでございます。

ですので、一定程度そのゴルフ場の運営に必要な機能なんだろうな、と現況の部分を考えているところでございます。

○菊地都市計画課長

続いてよろしいですか。

先ほどの市民の方々の意見、パブリックコメントについては今、集計をしているところでございますが、9 月末に行いました説明会での主な意見をまとめているので、ご紹介をしたいと思います。

まず一番上ですね、公園とか広場として残して欲しいというような意見をいただいております。

ゴルフ場は広大な土地でございますので、取得・維持には相当な費用がかかってくるといったところから、公共公益の機能をいかに保つかといったことを考えた上で、利活用を民間にやっていただくことを考えているとお答えさせていただいております。

また、「居場所・交流ゾーン」に建築していく上で、景観を確保して欲しいというようなご意見もいただいております。

そういったものに対しては、まずゴルフコースのコース部分がそのまま存続され

るといった、広大なみどりの景観が維持できるといったものが大きいところと、西側につきましても建物との離隔ですとか、緑化率の指定ですとか、普通の建築に加えて大きな負荷をかけて、整備をしていただくような条件をつけていく、というような地区計画を考えているといったお答えをさせていただいております。

続きまして、2 つ目の部分ですね、商圈を考えると、なかなか運営が難しいのではないのかという、ご心配の意見をいただいたりもしました。

これにつきましては、「ゴルフコース継承ゾーン」と「居場所・交流ゾーン」につきましては、一体として貸し付けることを土地所有者から聞いておりますので、それに対応できるような方が手を挙げていただけると考えております。

一番下でございますが、パブリックコメントの手法を執っているのはいるけれども、直接的な影響を受ける近隣の方の声を最大限尊重して欲しいといった意見もいただいております。

その中では、「利活用に関する考え方」を作成する上でやってきました意見交換会では、地元にも会場を設けました。そこには近隣の方も来ていただいておりますので、そういった方のお声を直接聞き入れながら、策定をしてきた経過を、ご説明をさせていただいております。

続きまして、地区計画をかける場合、提案次第で何が建築されるかわからないという、それが適切かというご意見をいただいております。

今回の手法としましては、まず当該地区における目指すべき将来像を示して、それを実現する手法として地区計画といったものを選んでおります。提案はこの地区計画に沿って提案をしていただくということになりますので、現段階では具体的な建築計画は定かでないですが、市が目指すべき内容を具体化した地区計画に沿った提案が出てくると考えております。

1 番のご心配は用途地域の変更について、どのように考えているのかという声がありました。

中でも、建物のボリューム等は今の状況の第一種低層住居専用地域のその規定のままがいいという声が大きかったですので、用途地域を変更せず、地区計画という手法を考えていることをご説明させていただいております。

また、意見書の提出についてもご意見がありまして、もし意見書を提出されるようであれば、本審議会で付議の際に、その意見の内容をお示しさせていただくことを、お話させていただいております。

一番下の都市計画が成立するタイミングにつきましての意見がありまして、これは先ほど申し上げたように、地区計画前提に提案してもらうには、事業者募集開始までに地区計画を策定していくことが最善であろうというふうに我々の方ではとらえております。

続きまして、そういった中で事業者の手が挙がらなかった場合はどうなるのか、というようなご心配の声がありました。

これにつきましては、今の「利活用に関する考え方」がゴルフ場を前提していること、また、土地所有者とも、ゴルフ場を継続することを確認し合っております。仮にもしそのような事態が起きましたら、当該地のまちづくりのあり方そのものを含めて、再考する必要が出てくるといようなことになります。それに応じて地区計画という手段について、その時点でどうするかといったものを判断していくことになるというふうに考えております。

続きまして、その他の意見としまして、今のクラブハウスの建て替えに関する意

見と、交通量に対する意見、あと都市計画で定められないような事項で心配してる事項についての意見が出ております。

まず、現在の建て替えにつきましては、現状の位置にクラブハウスを建て替えることはできるけれども、例えばゴルフ場を運営しながら、クラブハウスの建て替えをしようとする場合には、別の場所に新しいクラブハウスを建てて、今のクラブハウスを壊すということも、30年という長期の運営の中で考えられますので、そういったことができるように地区計画を備えておくといったことも必要だろうということ。交通量につきましては、先ほど申し上げたように、まだ事業者がどんなような提案をしてくるか見えませんので、提案を踏まえた中で対応していくようなことになるだろうということ。さらに、都市計画で定められない事項、あったのは営業時間の問題ですとか、そういったことのご意見がありました。そういったものを土地所有者が作成する公募条件の中に入れていただくような調整を進めていくといったことで、回答をさせていただいております。

主な意見としては以上でございます。

なお、説明会での意見の詳しいものにつきましては、ホームページで公表をさせていただいているところでございます。以上でございます。

○中村会長

須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

地区計画の適用なんですけど、仮定の質問には答えられませんっていうのではなく、行政の方にはぜひ答えていただきたいんですが、仮定の質問ですが、ある事業者、例えば工場だとか事業者が土地持っていて、一団の1.5ヘクタールがあったとします。ここに地区計画を導入して、市の構想にあったから地区計画を導入して、事業をやりますっていうことだったらありえますか。

つまり、見方を変えますとね、神奈川県は公有地だからやったんだと。それは行政としての構想なんだと。1.5ヘクタールの地区計画一団の土地です。中に道路走ってますけど、こんな事例見たことないんです。

これある意味では、この民間事業者の不動産の価値を大きく上げる行為なんですね。

それはまちづくりに資するんだったらいいんでしょうけど、第一種低層住居専用地域を用途地域は変えないとしても、これだけの開発を行えるような、国を含めた巻き込んだ制度を変更するっていうのは、県の所有地だからできることなんじゃないか。

○中村会長

いかがでしょうか、事務局お願いいたします。

○中山都市計画課主幹

確かに地区計画を定める場合に、土地所有者のご意向は大切です。理解がないと定めることはできないと思います。

ただし、県の所有地だからできるということではなく、今回はゴルフ場を存続したいと、10年もかけて、ゴルフ場が土地利用転換されるんじゃないかというご不安が地域に根強くあって、その中で、土地所有者が30年間の長期間でゴルフ場として利活用するにあたっては先ほどからいろいろとありますけども、建築物用途については若干の幅を持たせた事業者提案を受け付けなければならないと。基本的には、商業事業者を誘致するという話とは認識しておりませんので、ゴルフ場運営事業者

を公募していただくという方向性のところで確認しているところでございます。

今回は地区計画をもって、用途地域変更というのは先ほど申しましたように、もうちょっと広い地域を対象にして、全体のポテンシャルを上げていくという手法でございますので、それに対して地区に限定して、この地区は都市マスタープランなどの市の政策とも合致する整理ができるという場合であったがゆえに、今回は適用しているということです。おっしゃっているように、例えば、工業振興するという方向性の地域で、土地所有者さんが何かしらの違う事業に展開したいという場合には、それが市の政策上に全くないものであれば、そもそも取り扱うこともできなかったらと考えます。

今回の中では、第一種低層住居専用地域という閑静な住環境を守ることと、この南東部地域の中で、交流拠点を位置づけるという都市マスの考え方がありまして、それを行政計画としての「利活用に関する考え方」、これを定めることによって、市としての考え方を明確にし、土地所有者にもそれを公表計画としてお伝えしていくことができているから、今回、都市計画の変更の調整を進めてきているという認識でございます。

以上です。

○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した。

長々とすいません、私の質問ばかりで、以上でございます。

○中村会長

はい、岡崎議員さんどうぞ。

○岡崎委員

今言われてきたことの中で、私は北側の自治会に住んでますので、一言申し上げると、もともと、ゴルフ場を何とか継続させたいっていう思いが住民の中にあって、5年前、1度東急と電通がとった時にホテルを建てる話もありました。

それがつぶれたことで、みんなはその時は何もない中でいきなりその話が出てきたので、どうなってるんだという話がありました。今回はそういうことがないよにということで、行政側が先にある程度説明をして、こういう地区計画を検討しているということです。

本当にゴルフ場に接している人達は、自分たちの居住環境が相当に変わるということで、数人の方はまだ反対をされてる方もいらっしゃいます。

ただ、それ以外のところに接してる方々が、ゴルフ場が残るんであれば、ある程度の緩和は仕方ない。

ただ、先ほど来言われるように、いろいろやりすぎて、より騒がしくなるとかっていうのは困ると。

ただ、昔からこの隣接地にホテルアンデルセンがあって、というようなこともありまして、桑田さんの歌にも出てきますから、他府県の件、ナンバーの車が非常に出入りすることが多い地区で、そんなこともあったこともありますので。

ただ、私もそこに30年住んでますが、30年でも世帯数が倍になって、600数十世帯に自治会に膨れ上がってるところで、その中でも、自分たちの生活環境をある程度守りながらも、多分公園にするのは無理だよね、であればゴルフ場のままやってくれることが一番ありがたいっていう話は出てました。

だからそれは自治会として、自治会員からも意見を募って、それは公表されてませんが、市の方には要望として出させてもらってるってそういうことは、地元としてもやってますっていうことだけ付け加えさせていただきます。

○中村会長

はい、どうもありがとうございました。地元自治会の状況のご説明もございました。他にご質問等ございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

はい。私が1点だけすみません。

先ほど、須藤委員の質問に関連してなんですけれども、3点ありましたうちの最初の1点目で、運用指針に照らしてどうなんだろうかという話があって、最後神奈川県かどっかでひっくり返るんじゃないか、みたいなご心配の話もありましたけれども。

先ほど、最後のスライドで全体の流れをやっていく中で、一つは上の利活用の考え方が進んで、議論が進むと並行して都市計画の議論も調整も進めておりますと。

最初の方に、県との事前相談というのがございましたけれども、ここで何かこの例えば1.5ヘクタール、このぐらいの規模のこのぐらいのエリアでいろいろ考えていきたいんだけどといったそんな話も多分されてるんじゃないかと思うんですが。その時点で、これは運用指針上、そもそもおかしいのではないかというような、そんな議論っていうのはございましたでしょうか。

事務局どうぞ。

○中山都市計画課主幹

県との事前相談を、並行して進めながら今調整してございます。その中では、県は広域的見地からの視点で、ここがこういう土地利用がなされる、地区計画とはいえ、大幅な緩和をしようとしていけば、例えば高さや建築物の規模が大きくなって、或いは商業なりなんなりも規模上限を設けずにみたいなお話しでしたら、広域的見地から指摘があった可能性はあります。

もう1点が、県が定めようとする都市計画との整合というのが、県との調整の視点になります。

その中で伺っているお話の中では、今あるものの延長線上で一定程度の制約を設けながら、第一種低層住居専用地域の規模等を満たしながら、建築物の緩和は国土交通省と調整していくという話も認識された上で、広域的な見地からの指摘というのは、特にございません。

県が定める都市計画との整合という部分に関しても、マスタープランと同じ県が指定する権限を持っている、整備・開発及び保全の方針がありますけれども、大方針の中で住環境を保全しながら、一定の制限も課した中で緩和をかけていくことについては、県が定める都市計画との整合についても、現状で大きく指摘するようなことはないというような部分で、今調整中でございます。

正式な協議はこの後ということになります。

○中村会長

わかりました。詳しい説明ありがとうございました。少し補足をしますと、都市計画はこのように、地域のいろんな計画を議論する仕組みなんですけれども。

昔いろいろと県とか国の協議という手続きを通じて、いろいろとなかなか手続きに時間がかかったというのがありました。

地方分権とか地域主権とかいろんな言葉の中で、その協議の観点をはっきりしま

しょうみたいなことが、10 数年前からこれ法律に書かれました。

今、2 点説明があったような観点での県の協議があったんで、今のような回答になったんですが。

私がお聞きしたいのは、それはそれとして、これ法令上或いは運用指針上、大丈夫なのかなみたいな疑問もなかったということだと思います。

私も以前、国の都市計画課というところで、その運用指針、この部分ではないんですけど、別の部分の改定等にも関わった経験からいきますと、この書き方はこういったケースも読み込めるといいでしょうか、もう適用できるというような趣旨で書かれたような文章で、かつ、語尾が「望ましい」というのは、実は「望ましい」とか「べきである」とかいろいろ語尾の使い方が運用指針の冒頭に書かれてるんですけれども。

望ましいというのは、こういったことであるのがまさに望ましいと国が考えてますよというようなことで、ただそれと違ったからといって、直ちに法律違反だよといったものになるものではないと言ったようなことの趣旨で書かれているところがありますので。

その辺りは、法の適用という意味では多分、問題のない運用適用になるということになると考えております。

ただ、そもそもこういったことをやるのがどうなのかといった、須藤委員が提示されたような論点というのは、これは都市計画はまた別のこの多分、上位の「利活用に関する考え方」なり、地域で或いは行政でどう考えていくのかといったものがあって、それを実現する上で都市計画をどう使うかと言うときに、今回は地区計画、そして建築基準法の条例を、議会の方で最後ご審議をいただくといった制度の活用を今、ご調整されてるということだと思いますので。

最初に言われた 1 点目のご懸念が、県から何か特段なかったということは安心材料かな。安心っていうのは、この方向で進んでいくという意味では、安心材料なのかなということで、ちょっと確認をさせていただきました。

ありがとうございます。その他に、本日この報告の関係でご質問等は、よろしゅうございましょうか。

はい。どうぞ。

○渡邊委員

渡邊です。すいません。

前回とか前々回欠席してしまったので、根本的なところがわかってなかったりするかもしれないんですが。

このゴルフコースを維持するときの会員数や、実際にゴルフコースをやめて公園にするってなったときには、おそらくその維持が難しいと思うんですけども、会員のメンバーシップフィーとかで、これが維持していくことになれるのかどうか。

今後、人口減少があつたり、もちろん近隣からゴルフコースを利用するために来ている方がいらっしゃると思うんですけども、実際どれぐらいの方でこの費用が賄えるのか、試算とかもされてるのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○中村会長

事務局お願いいたします。

○岩井総合政策課長

現在、こちらについてはパブリックなゴルフ場で、特に会員制ではなく、一般の方が申し込んで使う形になっていると伺っております。以前は会員制でやっていた

ということも、伺っております。

そういった中で、ちょっとご懸念があるんじゃないかなと思ったのは、市街化区域にあるゴルフ場は、非常に経営上、難しさがあるというところは、過去の運営事業者も今の運営事業者も感じているんだろうなということを、いろんな状況から私たちが察しているところでございます。

そういった中で今回の西側の「居場所・交流ゾーン」の使い方も非常に大事になってきますし、これからの土地の所有者である神奈川県と民間企業が、事業者を公募することになりますが、その公募条件が非常に大事になってくると思っております。

ですので、市としても今回 30 年の長期継続ということで土地所有者が考えておりますので、そこをしっかりと継続するような形をしっかりと申し入れて、何か必要なことがあれば、それもしっかりしていくことが必要かなと思っておるところでございます。

試算をしているかというところでは、実際にゴルフ場運営をする方々が試算することになるので、私たちがどうのこうのはないんですが、そういった考え方でやっていきたいなというところでございます。

○中村会長

はい。他によろしいですか。

はい。ありがとうございました。

他にございますでしょうか。はい。須藤委員さんどうぞ。

○須藤委員

先ほだのご回答の中で出た言葉で、疑問がわいたのですが、今回募集するのは、ゴルフ運営事業者ですっていうことでした。ゴルフ事業と関連する事業を営める会社っていうのは、総合不動産会社とか総合リゾート会社か、もしくはそのコンソーシアムを組んで、以前の公募でも、地元のベルマーレさんとか、亀井工業さんとか、そういう事業体でコンソーシアムを組んで、事業補完し合うってようなイメージも持ったんですけど。基本はゴルフ事業者を募集するという県の方針は、これ都市計画審議会は違う話かもしれませんけど、神奈川県の方針であることは確認されてるんでしょうか。

○中村会長

はい。事務局どうぞ。

○岩井総合政策課長

おそらく今の議論の中で、ゴルフ場運営事業者というのは何だろう、何ぞやという話なのかなと。

既存でゴルフ場を運営している事業者さんもうるでしょうし、これからゴルフ場を運営していこうという事業者さんもうるでしょうし、ゴルフ場を運営する事業者さんと、いろんな事業者さんが一体となって、応募するってこともありえるのかなと思っております。

公募条件については、今、県で調整をしているところでございまして、私たちはまだその詳細については、把握はしてないところでございますが、おそらく今までの公募ですとか、県さんと話をする中では、今、私が申し上げたような形はあるのだろうと考えております。

○中村会長

はい。ありがとうございました。

その他いかがでしょう。

大体出尽くしたようでございますので、よろしければこれまでとさせていただきますと思います。

それでは以上で、本日の議案はすべて終了いたしました。最後にその他といたしまして、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、多岐に渡るご意見ありがとうございました。

事務局から1点、ご連絡事項がございます。

次回の都市計画審議会でございますが、まだ日程は定かなものはないのですが、次回は1月下旬から2月上旬を予定させていただこうと考えております。

詳細につきましては、改めてご連絡を申し上げたいと思いますので、よろしくお願いを申し上げます。

事務局からは以上でございます。

○中村会長

はい。それでは本日の都市計画審議会は、これを持ちまして終了といたします。

令和6年度第3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した。

11時30分閉会