

令和7年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会

議題(5) 資料5—1

茅ヶ崎都市計画用途地域の変更の案について

(付議 R7—5号)

議案書

書類綴じ込み順

新旧対照表

理由書

計画書

付議書

7 茅都計第 4 1 号
令和 7 年 6 月 2 0 日

茅ヶ崎市都市計画審議会
会長 中村 英夫 様

茅ヶ崎市長 佐藤 光

茅ヶ崎都市計画用途地域の変更について（付議）

このことについて、次のとおり変更したいので、都市計画法第 2 1 条第 2 項において
準用する同法第 1 9 条第 1 項の規定により付議します。

- 1 付議する議案
茅ヶ崎都市計画用途地域の変更
- 2 添付書類
別紙のとおり

（ 事務担当 都市部都市計画課計画担当 ）
電 話 0467-81-7180 （直通）

茅ヶ崎都市計画用途地域の変更(茅ヶ崎市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 考 慮
第一種低層住居専用地域	約 35 ha	8/10以下	5/10以下	-	125 m ²	10m	(1.6 %)
	約 325 ha	10/10以下	5/10以下	-	100 m ²	10m	(14.6 %)
	約 195 ha	15/10以下	6/10以下	-	100 m ²	10m	(8.8 %)
	約 555 ha						25.0 %
第二種低層住居専用地域	約 5.3 ha	10/10以下	5/10以下	-	100 m ²	10m	(0.2 %)
小計	約 5.3 ha						0.2 %
第一種中高層住居専用地域	約 820 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(37.0 %)
小計	約 820 ha						37.0 %
第二種中高層住居専用地域	約 43 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(1.9 %)
小計	約 43 ha						1.9 %
第一種住居地域	約 380 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(17.1 %)
小計	約 380 ha						17.1 %
第二種住居地域	約 47 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(2.1 %)
小計	約 47 ha						2.1 %
準住居地域	約 9.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.4 %)
小計	約 9.7 ha						0.4 %
田園住居地域	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
小計	約 - ha						- %
近隣商業地域	約 51 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	(2.3 %)
約 12 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	-	(0.6 %)
小計	約 63 ha						2.9 %
商業地域	約 26 ha	40/10以下	-	-	-	-	(1.2 %)
約 1.0 ha	60/10以下	-	-	-	-	-	(0.0 %)
小計	約 27 ha						1.2 %
準工業地域	約 124 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(5.6 %)
小計	約 124 ha						5.6 %
工業地域	約 47 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(2.1 %)
小計	約 47 ha						2.1 %
工業専用地域	約 100 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(4.5 %)
小計	約 100 ha						4.5 %
合計	約 2,221 ha	-	-	-	-	-	100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

適用除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割され各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
- (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設

2 当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの

4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

(参考)茅ヶ崎都市計画用途地域の変更(寒川町決定)

(寒川町)

種	類	面積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の 高さの 限度	その他 の 他 び 考
第一種低層住居専用地域		約 12 ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	(1.7 %)
	小計	約 54 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	(7.5 %)
第二種低層住居専用地域		約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
	小計	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
第一種中高層住居専用地域		約 92 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(12.7 %)
	小計	約 92 ha	-	-	-	-	-	12.7 %
第二種中高層住居専用地域		約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
	小計	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
第一種住居地域		約 231 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(32.0 %)
	小計	約 231 ha	-	-	-	-	-	32.0 %
第二種住居地域		約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
	小計	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
準住居地域		約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
	小計	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
田園住居地域		約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
	小計	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
近隣商業地域		約 16 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	(2.2 %)
		約 2.7 ha	30/10以下	8/10以下	-	-	-	(0.4 %)
	小計	約 19 ha	-	-	-	-	-	2.6 %
商業地域		約 2.3 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	(0.3 %)
	小計	約 2.3 ha	-	-	-	-	-	0.3 %
準工業地域		約 110 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(15.2 %)
	小計	約 110 ha	-	-	-	-	-	15.2 %
工業地域		約 100 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(13.8 %)
	小計	約 100 ha	-	-	-	-	-	13.8 %
工業専用地域		約 103 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(14.2 %)
	小計	約 103 ha	-	-	-	-	-	14.2 %
合計		約 723 ha	-	-	-	-	-	100.0 %

(参考)茅ヶ崎都市計画用途地域の変更

(茅ヶ崎都市計画区域)

種類	面積			建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	その他 及び 備考
		茅ヶ崎市 決定面積	寒川町 決定面積						
第一種低層 住居専用地域	約 35 ha	約 35 ha	約 - ha	8/10以下	5/10以下	-	125 m ²	10m	(1.2 %)
	約 12 ha	約 - ha	約 12 ha	8/10以下	5/10以下	-	-	10m	(0.4 %)
	約 325 ha	約 325 ha	約 - ha	10/10以下	5/10以下	-	100 m ²	10m	(11.0 %)
	約 54 ha	約 - ha	約 54 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	(1.8 %)
	約 195 ha	約 195 ha	約 - ha	15/10以下	6/10以下	-	100 m ²	10m	(6.6 %)
小計	約 621 ha	約 555 ha	約 66 ha						21.1 %
第二種低層 住居専用地域	約 5.3 ha	約 5.3 ha	約 - ha	10/10以下	5/10以下	-	100 m ²	10m	(0.2 %)
小計	約 5.3 ha	約 5.3 ha	約 - ha						0.2 %
第一種中高層 住居専用地域	約 912 ha	約 820 ha	約 92 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(31.0 %)
小計	約 912 ha	約 820 ha	約 92 ha						31.0 %
第二種中高層 住居専用地域	約 43 ha	約 43 ha	約 - ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(1.5 %)
小計	約 43 ha	約 43 ha	約 - ha						1.5 %
第一種 住居地域	約 611 ha	約 380 ha	約 231 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(20.8 %)
小計	約 611 ha	約 380 ha	約 231 ha						20.8 %
第二種 住居地域	約 47 ha	約 47 ha	約 - ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(1.6 %)
小計	約 47 ha	約 47 ha	約 - ha						1.6 %
準住居地域	約 9.7 ha	約 9.7 ha	約 - ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.3 %)
小計	約 9.7 ha	約 9.7 ha	約 - ha						0.3 %
田園住居地域	約 - ha	約 - ha	約 - ha	-	-	-	-	-	(- %)
小計	約 - ha	約 - ha	約 - ha						- %
近隣商業地域	約 67 ha	約 51 ha	約 16 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	(2.3 %)
	約 15 ha	約 12 ha	約 2.7 ha	30/10以下	8/10以下				(0.5 %)
小計	約 82 ha	約 63 ha	約 19 ha						2.8 %
商業地域	約 28 ha	約 26 ha	約 2.3 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	(1.0 %)
	約 1.0 ha	約 1.0 ha	約 - ha	60/10以下	8/10以下				(0.0 %)
小計	約 29 ha	約 27 ha	約 2.3 ha						1.0 %
準工業地域	約 234 ha	約 124 ha	約 110 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(7.9 %)
小計	約 234 ha	約 124 ha	約 110 ha						7.9 %
工業地域	約 147 ha	約 47 ha	約 100 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(5.0 %)
小計	約 147 ha	約 47 ha	約 100 ha						5.0 %
工業専用地域	約 203 ha	約 100 ha	約 103 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(6.9 %)
小計	約 203 ha	約 100 ha	約 103 ha						6.9 %
合計	約 2,944 ha	約 2,221 ha	約 723 ha	-	-	-	-	-	100.0 %

理 由 書

本市では、令和2年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため区域区分を変更し、これに伴い用途地域を変更するものです。

甘沼地区については、第一種中高層住居専用地域の指定及び廃止をするものです。また、白浜町地区については第一種低層住居専用地域の指定及び廃止をするものです。

中海岸三丁目地区については、用途地域を廃止するものです。

茅ヶ崎都市計画用途地域の変更・新旧対照表（茅ヶ崎市）

種類	建築物の 積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積		面積増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域 小計	8/10以下	5/10以下	約 35 ha	約 35 ha	△約 0.22 ha
	10/10以下	5/10以下	約 <u>325</u> ha	約 <u>325</u> ha	
	15/10以下	6/10以下	約 195 ha	約 195 ha	
			約 <u>555</u> ha	約 <u>555</u> ha	
第二種低層 住居専用地域 小計	10/10以下	5/10以下	約 5.3 ha	約 5.3 ha	
			約 5.3 ha	約 5.3 ha	
第一種中高層 住居専用地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 <u>820</u> ha	約 <u>820</u> ha	+約 0.03 ha
			約 <u>820</u> ha	約 <u>820</u> ha	
第二種中高層 住居専用地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 43 ha	約 43 ha	
			約 43 ha	約 43 ha	
第一種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 <u>380</u> ha	約 <u>380</u> ha	△約 0.06 ha
			約 <u>380</u> ha	約 <u>380</u> ha	
第二種住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 47 ha	約 47 ha	
			約 47 ha	約 47 ha	
準住居地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 9.7 ha	約 9.7 ha	
			約 9.7 ha	約 9.7 ha	
田園住居地域 小計	—	—	約 — ha	約 — ha	
			約 — ha	約 — ha	
近隣商業地域 小計	20/10以下	8/10以下	約 51 ha	約 51 ha	
	30/10以下	8/10以下	約 12 ha	約 12 ha	
			約 63 ha	約 63 ha	
商業地域 小計	40/10以下	—	約 26 ha	約 26 ha	
	60/10以下		約 1.0 ha	約 1.0 ha	
			約 27 ha	約 27 ha	
準工業地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 124 ha	約 124 ha	
			約 124 ha	約 124 ha	
工業地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 47 ha	約 47 ha	
			約 47 ha	約 47 ha	
工業専用地域 小計	20/10以下	6/10以下	約 100 ha	約 100 ha	
			約 100 ha	約 100 ha	
合計	—	—	約 <u>2,221</u> ha	約 <u>2,221</u> ha	△約 0.25 ha