

令和 7 年度第 1 回茅ヶ崎市都市計画審議会会議録

議 題	議 題 (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変更（神奈川県決定）に対する市の意見について（付議 R 7 - 1 号） →「案のとおり承認」となった。 (2) 茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について（付議 R 7 - 2 号） →「案のとおり承認」となった。 (3) 茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について（付議 R 7 - 3 号） →「案のとおり承認」となった。 (4) 茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について（付議 R 7 - 4 号） →「案のとおり承認」となった。 (5) 茅ヶ崎都市計画用途地域の変更の案について（付議 R 7 - 5 号） →「案のとおり承認」となった。 (6) 茅ヶ崎都市計画高度地区の変更の案について（付議 R 7 - 6 号） →「案のとおり承認」となった。 (7) 茅ヶ崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案について（付議 R 7 - 7 号） →「案のとおり承認」となった。
日 時	令和 7 年 7 月 9 日（水） 1 4 時 3 0 分から 1 5 時 2 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	【出席委員】 中村委員、渡邊委員、松井委員、岡本委員、伊藤委員、朝倉委員、吉田(大)委員、加藤（大）委員、清野委員、藤本委員、吉成委員、星名委員 【欠席委員】 吉田(忠)委員、山本委員、加藤(孝)委員、鈴木委員 【事務局】 都市部 深瀬部長

	都市計画課 中山課長、星主幹、担当者3名（小見・片山・布施）
会議資料	第8回線引き見直しに関連する付議について（議題1～7説明資料） 【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変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書 【資料1－2】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変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書（関連資料） 【資料2－1】茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書 【資料2－2】茅ヶ崎都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書（関連資料） 【資料3－1】茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書 【資料3－2】茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書（関連資料） 【資料4－1】茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書 【資料4－2】茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について 議案書（関連資料） 【資料5－1】茅ヶ崎都市計画用途地域の変更の案について 議案書 【資料5－2】茅ヶ崎都市計画用途地域の変更の案について 議案書（図面集） 【資料6－1】茅ヶ崎都市計画高度地区の変更の案について 議案書 【資料6－2】茅ヶ崎都市計画高度地区の変更の案について 議案書（図面集） 【資料7－1】茅ヶ崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案について 議案書 【資料7－2】茅ヶ崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案について 議案書（図面集）
会議の公開・非公開	公開
傍聴者数	0人

(会議録)

14時30分開会

○中村会長

それでは、ただいまから令和7年度第1回茅ヶ崎市都市計画審議会を始めさせていただきます。

今回議題となっております第8回線引き見直しでございますけれども、当審議会でも何度か議論をしまして、本日に至るまでに相当長い期間を要している都市計画でもございます。新しい委員の方もいらっしゃいますので、この第8回線引き見直しの全体像について、議事に入ります前に、事務局から改めて確認の意味も込めて、取り組みの概要とこれまでの経過などの説明を求めたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○中山都市計画課長

それでは、第8回線引き見直しに関する付議について、線引き見直しの全体像、経緯等についてご説明させていただきます。本日は資料が大変多くございますが、右肩に「議題1から7説明資料」と表示しているA4両面4ページの資料にすべての議題の概要をまとめてございます。7件の議題をご審議いただくわけですが、詳細な内容の議案書や関連資料は相当なボリュームになっておりますので、「議題1から7説明資料」の4ページのものをご活用いただきたいと思います。また、基本的にはスクリーンを用いてご説明を進めてまいりたいと思います。それでは、前面のスクリーンの方をご覧くださいと思います。

まず、線引き見直しとは、市街化区域と市街化調整区域の境界である区域区分の都市計画を見直すこと、及び都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、略して「整開保」などの都市計画の方針を見直すこと、これらを合わせて線引き見直しと呼んでおります。第8回という回数につきましては、昭和45年に当初の線引きが行われて以降、8回目の見直しの機会となっているということです。都市計画の決定権者は神奈川県でございまして、対象が根幹的な都市計画でございますので、県が考え方などを基本的基準として策定し、市町に通知し、それに基づいて市町が一斉に線引き見直しに係る取り組みを推進します。市は都市計画の原案を作成し、県へ申し出て、そして県が都市計画決定に向けた手続きを行うというものでございます。

続きまして、第8回線引き見直しの経過をご説明いたします。令和4年12月に県から線引き見直しの基本的基準が通知され、スタートとなっております。本審議会には調査検討や県などとの調整状況を段階的にご報告させていただきながら、令和6年4月に市民向けの説明会を開催いたしました。令和6年6月の本審議会におきましては、取りまとめました市原案を付議させていただき、ご承認をいただいた上で、県へ市原案の申し出をしております。その後、県が市の原案をもとに公聴会等の手続きを進めまして、令和7年2月に、市原案から変更がない状態で県の原案が確定したという通知をいただいております。そして、確定した県原案と関連する市の決

定案件につきましては、今年の５月に２週間の法定縦覧を実施いたしました。この期間中に縦覧者、意見書の提出はございませんでした。本日の審議会でございますが、まずは県が決定する都市計画案について、県から本市への意見照会がございますので、その市としての意見について、もう一つは、区域区分が変更になることに伴う用途地域等の市決定案件について付議をさせていただきたいと考えております。本日の審議会の結果によりまして、その後は神奈川県が都市計画法に基づく手続きを進めていく流れになります。

続きまして、本日の議題案件について概略をご説明いたします。対象とする都市計画は県決定とそれに関する市決定の両方がございます。まず県決定につきましては、整開保などの都市計画の方針を記述したものが３案件、市街化区域と市街化調整区域の境界を定める区域区分と合わせて４案件となります。この都市計画の方針につきましては、線引き見直しを検討している時点で、本市が公表している都市マスタープランや個別の計画、事業の実施状況等を反映して作成されてございます。区域区分の変更につきましては、今回は事務的な変更のみで、新市街地整備を伴うような政策的な変更はございません。また、市決定案件は、区域区分の変更と連動して、市が市街化区域に定めている用途地域等を変更するもので、これも事務的な変更となっております。

ここで先ほど経緯の中でもご説明いたしましたが、県決定という部分の赤枠の都市計画案につきましては、令和６年６月に本市が県に申し出た案から変更がありません。そして、都市計画法の手続きとして県は、関係市町村の意見を聴取することになっておりますので、本市へ意見を求める照会がありました。本日の審議会では、改めて県の都市計画案の概要をご説明し、それぞれに対する本市の意見に関してご審議をいただきたいと思いますと考えております。また、県決定事項の区域区分の変更に伴いまして、関連する市決定の都市計画案についても、都市計画の変更の手続きを行う必要がございますので、用途地域等の赤枠の３案件について、変更内容についてご審議をいただきたいと思いますと考えております。

議事の前の線引き見直しの全体像と、本日の議題の概要につきまして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した。ただいま、議事に入ります前に、この線引き見直しがどのようなものかということ、それからこれまでの経過等についてご説明がございました。

ご不明な点等ございましたら、ご確認いただければと存じます。何か確認事項等ございましたら、お願いいたします。特に問題ないでしょうか。それでは改めまして議事の方に入らせていただきます。

議題（１）付議 R7－１ 号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変更（神奈川県決定）に対する市の意見について、議題（２）付議 R7－２ 号茅ヶ崎都市計画都市再開発方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について、及び、議題（３）付議 R7－３ 号茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について、これらの３件の議題は、いずれも都市計

画の方針を記述したもので、相互に関連がございますので、担当課からまとめて説明をいただければと思います。それでは説明をお願いいたします。

○中山都市計画課長

それでは議題 1 から議題 3 についてまとめてご説明申し上げます。いずれも県が決定しようとしている都市計画案について本市の意見をまとめるものでございます。議題 1 から議題 3 の議案は、資料 1-1、2-1、3-1 とそれぞれ議題番号に対応した枝番-1 を付けたものが議案書となります。資料 1-1 を例にとってご説明しますと、まず最初に本審議会への付議書がございます。画面でも表示しているものです。1 枚おめくりいただきますと、議案である本市の意見がございます。これも画面に表示しておりますが、対象とする県決定の都市計画案について、本市としては意見がないとする案でございます。これにつきましては、議題 2 の議案書である資料 2-1、議題 3 の議案書である資料 3-1 も同様に作成しており、本市としては意見なしという内容としております。

この意見なしとしている案につきましては、今回の県決定の都市計画変更案が、画面にございますように、令和 6 年 6 月に本市が神奈川県に申し出をした案からの変更がなされておりません。また、本市の茅ヶ崎都市マスタープランをはじめとした各種個別計画の内容を反映して作成されているものですから、本市としては意見なしと回答しようとするものでございます。

以上のように県決定の都市計画案につきまして、いずれも意見なしとする案をご説明させていただきましたが、ここで議題 1 から議題 3 の市の意見の対象とするそれぞれの県の都市計画案について順に概要をご説明していきたいと思っております。先ほど議題 1 から 3 で対象とする都市計画の方針は、本市が公表済みの都市マスタープランなどを反映して作成しているとご説明させていただきましたが、その理由としまして、今回の議題 1 から 3 に関連する 3 種類の都市計画の方針と、本市が公表済みの都市マスタープランや関連個別計画などの関係性を体系的に整理したいと思います。

画面の方をご覧いただければと思いますが、まず今回の都市計画区域の整備開発及び保全の方針（整開保）につきましては、神奈川県が広域的な観点から、区域区分をはじめとした都市計画の方針を定めるものとなります。一方、ちがさき都市マスタープランは、住民に身近な市が、より地域に密着した見地からその創意工夫のもとで市の都市計画の方針を定めるものとされており、どちらも都市計画の方針を定めているマスタープランという性格でございますけれども、作成している立場や視点が異なることとなります。どちらも市街化区域や用途地域などの都市計画を定める場合の上位計画として同様に取り扱われるものでございます。そして整開保には関連する個別方針として今回の都市再開発方針などがあり、ちがさき都市マスタープランには関連する個別の計画として、地域公共交通計画や緑の基本計画などがある形です。この整開保と都市マスタープランの間には、都市マスタープランの内容を整開保に反映させる、そして都市マスタープランは整開保に即して策定するという関係性が、都市計画法に定められてございます。従いまして、今回の議題の 3 種類の方針は、ちがさき都市マスタープランや関連する市の個別計画の内容を反映させて作成しているということになります。

それでは、議題 1 から 3 で県決定の都市計画案のいずれについても本市として意見なしとする案をご説明しておりますが、その意見の対象とする都市計画案の概要を順次ご説明いたします。

まずは（1）対象の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針でございます。資料は、画面に表示しておりますのが「1 から 7 説明資料」の 3 枚目のところで概要が書いてある部分です。詳細につきましては、資料 1-2、枝番-2 の議案書関連資料の綴りとなります。資料 1-2 の方につきましては、最初に県から市への意見照会の文書があり、続いて決定する理由書、計画書の順となっております。資料 1-2 はボリュームがございますので、該当する計画書の部分のページをご案内しながら、スクリーンを用いてご説明を進めてまいりたいと思います。それではスクリーンをご覧ください。

整開保につきましては、大きく 2 章の構成で、第 1 章は県が示す都市づくりの方向性、第 2 章が本市の都市マスタープランや個別計画の内容を反映させた都市計画の決定の方針となります。これ以降のご説明は、第 2 章の項目順に概要を取り上げてまいります。

まず、都市計画の目標でございます。都市計画の目標は資料 1-2 では「茅ヶ崎整開保 10 ページ」になります。画面の方で概要をご説明してまいります。これについてはちがさき都市マスタープランの内容を反映したもので、都市マスタープランと全く同じ文言で目標を「多世代が共生している住みたい、住み続けたいまち」などとし、地域の特性に応じた市街地の形成を図ることとしてございます。

続いて、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針について、資料 1-2 では整開保の 12 ページ、13 ページでございます。ここでは、県の基本的基準やマニュアルに基づく都市計画基礎調査などの情報データ、それに加えて本市が都市マスタープランなどで明らかにしている都市づくりの取り組みを勘案して、市街化区域の規模を想定します。今回の令和 17 年度を目標年次とする線引き見直しにおける市街化区域の規模は、前回の線引きから変更がないとしております。

続いて、主要な都市計画の決定の方針について、整開保は都市マスタープランと同じく、都市計画に用途地域や施設等を都市計画決定する場合の上位計画になりますので、スクリーンに示しております大きく四つの項目別に都市計画決定にあたっての考え方を示して記述しております。

まずは土地利用につきまして、資料 1-2 では 14 から 17 ページの 4 ページにわたっての記述となっております。都市マスタープランをはじめ、辻堂駅西口周辺などの個別地区のまちづくり計画、あるいは住まいに関する計画等の内容を反映しており、主な内容としましては、商業業務地、工業地を適切に配置し、都市基盤整備と利便性向上に努めること、そして快適で安全な住環境の維持向上に努めることなどを記述してございます。

続いて、道路、下水道などの都市施設の整備について、資料 1-2 では 17 から 22 ページの 6 ページにわたっての記述です。都市マスタープランをはじめ、市の道路整備プログラム、下水道ビジョン等、さらに県の「かながわ交通計画」の内容を反映しており、交通施設については多様化する交通ニーズや環境への配慮、下水道は整備の推進や適切な機能更新、河川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、各施設の整備目標は本市の各種個別計画等の目標水準と合わせて設定して記述をしてございます。

続いて、市街地開発事業につきまして、資料 1-2 では 22 ページに記述がございます。ちがさき都市マスタープランの内容を反映し、中心市街地は都市基盤整備と商業業務機能の高度化、周辺市街地では居住環境の改善整備を基本方針としており、具体的な市街地開発事業の予定がないために、目標の設定については茅ヶ崎市では記載してございません。

続いて、自然環境の整備または保全について、資料 1-2 では 22 から 26 ページの 5 ページにわたる記述でございます。ちがさき都市マスタープランや緑の基本計画の内容を反映し、公園整備の推進とともに身近な緑の保全や充実を図ること、また各種市の個別計画に位置付けている緑地の確保目標等を記述し、反映してございます。

整開保の全体の構成に戻りまして、最後に都市防災に関する都市計画の決定の方針についてでございます。資料 1-2 では 26 から 28 ページの 3 ページにわたっての記述です。ちがさき都市マスタープランの内容を反映し、災害に強い都市基盤の整備を目指すこととし、復興事前準備の取り組みや、自助共助による取り組みを促進することを記述しております。

以上が議題 1 の市の意見に関連する整備開発保全の方針の概要でございます。

続きまして、議題 2 の意見なしとする対象の都市再開発の方針の都市計画案について概要をご説明いたします。先ほどと同様に資料は、「議題 1 から 7 説明資料」の 3 枚目の中段部分に概要を記載しており、詳細につきましては資料 2-2 の議案書関連資料の綴りとなります。先ほどの整開保よりは薄くなりますが、綴り方としては県から市への意見照会文書、理由書、続いて計画書の案という形でございます。資料 2-2 の該当する部分のページを参照しながら、スクリーンの方で概要を説明させていただきます。

議題に関する都市再開発の方針は、整開保でも述べている計画的な市街地整備に関連して、再開発目標、土地の高度利用や都市機能の更新に関する方針を定めるものでございます。この計画書の 1 ページから 2 ページの部分です。今回も過去の線引き見直しから継続している内容として、ちがさき都市マスタープランの内容と市街地整備事業の都市計画決定されている状況を考慮に入れまして、中心市街地である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 号市街地に定めるなどしております。現在、具体化している再開発事業はございませんので、事業着手予定に定める 2 項再開発促進地区の設定はございません。計画書の次に方針付図を綴っておりますが、画面に表示した部分で、茅ヶ崎駅周辺の区域設定は画面のように 1 号市街地と、その中の要整備地区という形になっております。

以上が議題 2 の市の意見に関する都市再開発の方針の概要でございます。

最後の議題 3 で、これも同じく意見なしとする対象の住宅市街地の開発整備の方針の都市計画案について概要をご説明いたします。これまでと同様に「議題 1 から 7 説明資料」の 3 枚目の下段、そして詳細は資料 3-2、議案書関連資料となります。議案書 3-2 も同じように県から市への意見照会文書、理由書、続いて計画書と綴っております。スクリーンを用いて説明をいたします。この方針は、住宅市街地を対象に、良好な住宅市街地の整備や開発の方針を定めるものとなっております。計画書では、1 ページに記載がございます。都市マスタープランの内容や、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの内容を反映したものとしておりまして、心地よく住みよいまちを目指した住まいづくりを進めるために、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市街地の形成を図ることとしてございます。

以上が議題 3 の市の意見に関連する住宅市街地の開発整備の方針の概要でございます。

ここまで県決定が予定されている 3 種類の方針の都市計画案の概要についてご説明させていただきました。改めて、本日の議題 1 から 3 は、今ご説明させていただいた県の都市計画案に対し、本市として意見なしと回答する案についてでございます。

ご説明は以上となります。ご審議のほどよろしく願いたします。

○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 R7-1 号、R7-2 号及び R7-3 号について説明がございました。ご質問、ご意見等ございましたら願いたします。昨年、市から県へ提出したものと変更がないということでしたので、特に問題ないでしょうか。

それでは、特にないようでございますので、ここでこの 3 件の議題についてまとめてお諮りしたいと存じます。付議 R7-1 号、R7-2 号及び R7-3 号について、本審議会といたしまして案の通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。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す。その旨、本日付で市長に回答させていただきます。

続きまして、議題（4）付議 R7-4 号茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）に対する市の意見について、議題（5）付議 R7-5 号茅ヶ崎都市計画用途地域の変更の案について、議題（6）付議 R7-6 号茅ヶ崎都市計画高度地区の変更の案について、そして議題（7）付議 R7-7 号茅ヶ崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更の案について、これらの 4 件の議題は、神奈川県が決定権限を持っている区域区分と、それに関連して市が決定をする都市計画でございますので、担当課からまとめて説明をお願いいたします。

○中山都市計画課長

それでは、議題 4 の県の区域区分の変更案に対する本市の意見について、その区域区分の変更に関連して市が決定する議題 5 の用途地域、議題 6 の高度地区、議題 7 の防火地域及び準防火地域の都市計画変更についてまとめてご説明いたします。

初めに議題 4 でございます。議題 4 の議案書は画面に示しますように資料 4-1 となります。先ほどご審議いただきました議題 1 から 3 と同様に、本審議会の付議書があり、その次に、議案である本市の意見がございます。県の区域区分の変更に関する都市計画案について、意見なしとする案でございます。この案につきましては先ほどと同様ですが、令和 6 年 6 月に神奈川県に申し出をした案から内容の変更がされておらず、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など、それに合わせて修正するという事務的な修正のみとなっておりますので、そのために本市としては、意見なしと回答しようとするものでございます。

続きまして、議題 4 で意見なしとする対象の区域区分の変更についてご説明いたします。資料は「議題 1 から 7 説明資料」の 2 枚目の裏面、一番後ろの上段にございます。そして詳細につきましては資料 4-2 議案書関連資料でございます。資料 4

ー2の後ろの方には、全体の変更箇所を示す図面と、個別の変更箇所を示す計画図がA3の折り込みで綴じてございます。ボリュームがございいますので、スクリーンを用いて説明を進めてまいります。

スクリーンは、今回の区域区分の変更地区を示した総括図となります。今回は新規の市街地整備を伴う政策的な変更はございません。変更につきましては、市街化区域と市街化調整区域の境界線の根拠としていた道路等の地形地物の変化の有無を確認し、必要に応じて事務的に区域の変更を行う内容となります。スクリーンの5地区について変更の必要がありましたので、それぞれの計画図をスクリーンに表示しながら概要をご説明いたします。

まず、甘沼地区でございます。甘沼地区では道路界として区域区分の根拠を定めていた部分で、道路の区域に変更が生じたことによる区域区分の変更が2ヶ所、そして境界線の根拠の表示を現地に合わせるように変更するものが1ヶ所となります。お手元の図面は小さいので画面上で拡大してみますと、都市計画の計画図はそれぞれの線分ごとに、道路界や水路界、地番の境目といった形で、その線を描いている根拠を明らかに表示して作成しております。見えにくいのですが、この2ヶ所については、道路界としていたところが黄色い線から赤い線に、根拠としていた道路区域が広がったことに伴いまして、市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更を行う必要が生じたということでございます。このように境界を定めて地図を作成しておりますので、線引き見直しの機会です事務的と言っておりますのは、こういった状況の変化を確認するという作業を実施し、必要に応じて変更を行うこと、これが事務的変更というものでございます。他の地区も同様でございます。

続いて、中島地区につきましては、現地の状況に応じて境界線の根拠を改めます。

これによって現地の位置の変更はございません。

柳島地区につきましても、現地の状況に合わせて境界線の根拠を改めます。これも現地での位置の変更はございません。

続いて、中海岸3丁目地区は、道路境界としていた区域区分の根拠を定めていた部分で、道路の区域に変更が生じたことによる変更が1ヶ所、境界線の根拠の表示を現地に合わせて変更するものが1ヶ所となります。

最後となります白浜町地区は保安林界として、区域区分の根拠を定めていた部分で、保安林の境界線が確定されたことに伴う区域区分の変更となります。このスクリーンが西側となりまして、東側に連続して同様の変更内容となります。

5地区につきまして今回の区域区分の変更内容のご説明は全て事務的な変更で、以上となります。

県決定の区域区分の都市計画案についてただいまご説明させていただきました。改めて議題4は、この案に対し、本市として意見なしとする回答案についてでございます。引き続き、関連する市決定の都市計画変更の説明に移らせていただきます。議題5が用途地域、6が高度地区、7が防火地域及び準防火地域、この3件の変更案についてまとめてご説明いたします。

資料につきましては、説明資料の2枚目の中段にカラーの図がついた部分がございます。詳細につきましては議題番号5から7に対応した資料番号の枝番ー1が議案書となっております。そして枝番ー2が図面集となっております。こちらは市が決定するものでございますので、この二つを合わせて議案という形にさせていただ

いています。資料が複数にわたりますので変更内容について、スクリーンを用いて説明を進めてまいります。

まず、県決定の5地区の区域区分の変更に伴い、市が決定する用途地域、高度地区、防火・準防火地域についても、事務的な修正を行う必要がございます。この区域区分の変更に伴う市決定の用途地域等の変更の取り扱いについてスクリーンでご説明いたします。先ほども拡大して表示したところと同じ甘沼地区でございますが、変更前の市街化区域の境界が黄色い線で示されているところ、その内側の市街化区域側には、この右の図でいきますと第1種中高層住居専用地域という用途地域が定められております。変更後は赤い線になるのですが、この境目が何も設定されていない状態になってしまいますので、市が決定権限を持っている用途地域の変更を行うことで、変更後は隣接している第1種中高層住居専用地域を、拡大する場合は伸ばす、縮小する場合は縮めるといった形の変更を行うということになります。これは用途地域で例を用いて取り扱いの方法についてご説明しておりますが、高さ制限を定める高度地区、防火性能の規定を定める防火・準防火地域も同様に、隣接する部分の指定状況を考慮して、区域区分の変更で市街化区域が拡大したり縮小したりした部分について変更する取り扱いをしております。5地区の区域区分の変更に応じて、それぞれ同様な取り扱いをしておりますので地区ごとの説明は省略させていただきますが、お手元にお配りしております議案書図面集の計画図にはそれぞれの地域地区の変更前後の指定内容を表示しております。

ここからは議題ごとにまとめをしてまいります。議題5の用途地域の変更案についてまとめます。区域区分の変更に伴う5地区について、それぞれの隣接する用途地域の種類で区域を拡大あるいは縮小する変更を行います。また、この線引き見直しの機会では、市街化調整区域の境界部だけでなく、市街化区域の内側についても境界線の根拠に変更がないかを調査しており、この部分につきましては今回、幸町地区と本村2丁目地区に、境界根拠の変更が必要な部分が発見されましたので、併せて変更対象として取り扱うこととしております。

以上の変更を取りまとめますと、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域に面積の増減を伴う変更がございました。表の右側に面積増減がございますけれども、それぞれ微小な面積であり、計画書に記載するヘクタール単位では変更前後の数値に変更はございませんでした。

以上が用途地域でございます。

続きまして、議題6の高度地区の変更案についてまとめます。まず、区域区分に伴う5地区のうち、高度地区の指定が関連する4地区について、それぞれの隣接する高度地区の種類で区域を拡大あるいは縮小する変更を行います。本市の高度地区は4種類定めており、最高高さを10メートルとする第1種低層住居専用地域には高度地区を定めておりませんので、白浜町地区が該当しないため4地区となっております。また、市街化区域の内側について、4種類の高度地区の区域を調べたところ、幸町地区1地区が境界線の根拠の表示を現地と合わせて変更する必要があったため、併せて変更対象として取り扱うこととしております。

以上の変更を取りまとめますと、第二種高度地区に、面積の増減を伴う変更がございましたが、それぞれ微小な面積であり、計画書に記載するヘクタール単位では変更前後の数値に変更はございませんでした。

続いて、議題7の防火地域及び準防火地域の変更案についてまとめます。まず、区域区分の変更に伴う5地区について、それぞれの隣接する準防火地域の区域を拡

大、あるいは縮小する変更を行います。また市街化区域内の内側の調査では幸町地区1地区が境界線の根拠の表示を現地に合わせる必要がございましたので、併せて変更対象として取り扱うことにいたしました。

以上の変更を取りまとめますと、準防火地域に面積の増減を伴う変更がありましたが、微少な面積であり、計画書に記載するヘクタール単位では変更前後の数値に変更はございませんでした。

ご説明させていただきました議題5から7の用途地域の変更等について、都市計画案の縦覧を5月13日から27日までの間で実施した結果、縦覧者、意見書の提出はいずれもございませんでした。

以上が5から7市決定の都市計画案のご説明となります。前段でご説明いたしました議題4の県決定の区域区分の変更案に対する本市の意見と合わせまして、議題5から7のご審議をよろしくお願いしたいと思います。

○中村会長

ただいま、担当課から、付議R7-4号、付議R7-5号、付議R7-6号及び付議R7-7号について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いたします。特に問題ないでしょうか。こちらでも昨年申し出た市からの原案通りの区域区分の変更、そしてそれに伴う用途地域等の事務的変更ということでしたので、特段意見もないようでございます。

それでは、ここでただいまの4件の議題につきまして、まとめてお諮りしたいと存じます。付議R7-4号、R7-5号、R7-6号及びR7-7号について、本審議会といたしまして案の通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。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すので、その旨を本日付で市長宛に回答させていただきます。

以上で本日の議案はすべて終了いたしました。最後にその他としまして事務局から何かありますでしょうか。

○中山都市計画課長

皆様にご審議をいただき、令和4年度からの第8回線引き見直しにつきまして、本審議会が関連する付議手続きを完了できましたこと、誠にありがとうございました。改めて御礼を申し上げます。

合わせまして審議会委員の皆様におかれましては、現在の任期が令和7年8月7日をもって満了となります。これまでの約2年間にわたりまして、茅ヶ崎市の都市計画行政にご尽力いただきましたことを、心より感謝いたしまして、ここに厚く御礼申し上げます。どうもありがとうございました。8月以降の審議会委員の改選につきましては、個別に調整をさせていただきたいと考えております。ご多忙中に大変恐縮に存じますが、その際はご協力くださいますようお願いいたします。

改選後の委員構成の初回となります令和7年度第2回の都市計画審議会は、現在のところ令和7年11月中の開催を想定しているところでございます。詳細な日程につきましては現時点で未定でございますので、改めて改選と合わせてご案内させていただきます。

事務局からは以上となります。

○中村会長

ありがとうございました。他に全体を通しまして、各委員、あるいは事務局から何かございますでしょうか。特にないようです。

先ほど事務局より説明がございましたけれども、本審議会の委員の任期が8月7日まででございます。この委員体制は今回までということになります。本日、またこれまでも会議へのご協力誠にありがとうございました。私からも御礼を申し上げます。

それでは、これをもちまして令和7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した。

15時20分閉会