

令和7年度第3回茅ヶ崎市都市計画審議会

議題(3) 資料3

今後の都市づくり関連計画の策定及び改定について

(報告)

今後の都市づくり関連計画の策定及び改定について

本市では、令和 11 年度に「ちがさき都市マスタープラン」をはじめとする複数の都市づくり関連計画の策定・改定を予定しており、令和 8 年度から検討・調整を行っていくこととしています。本報告は、策定・改定対象とする計画の概要や、年度単位の大まかなスケジュールをご説明するものです。

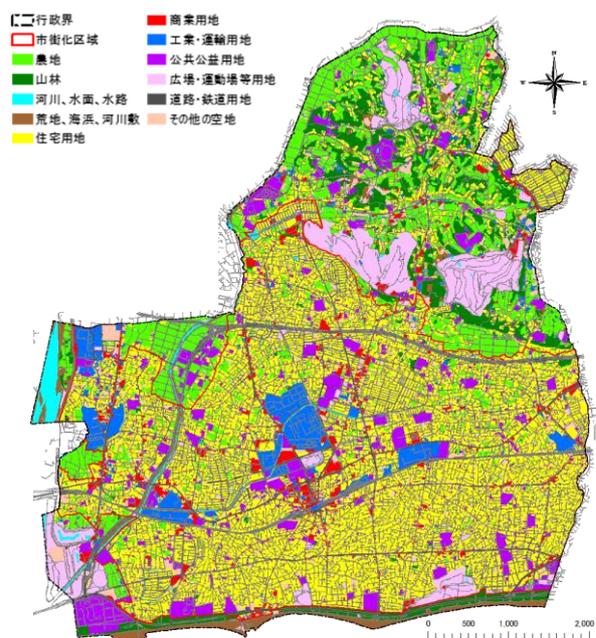
本審議会で、ご審議いただく都市計画決定の内容は、「都市マスタープラン」に則さなければならないという都市計画法の規定があり、また、都市づくり関連計画を踏まえたものとなります。そのため、今後、市が都市づくり関連計画の策定・改定に向けた取組を進めていく中で、段階的に本審議会へご報告させていただきたいと考えています。

1. 本市の都市特性

本市は、明治から昭和初期にかけては別荘地、保養地として、その後も首都圏への交通の利便性が高いことなどを背景に住宅都市として発展してきました。市街化区域内は都市的な土地利用が進んでおり、市域全域で道路河川等の社会基盤施設整備や住環境・事業環境の充実、自然的土地利用の保全などの都市づくりに係る取組が進行していることを含めて、住宅都市としての成熟期に至っているととらえられます。

人口、土地利用の主な特性は、次のとおりです。

- 本市の人口は、全国的に人口減少が本格的に問題視されるようになった平成 20 年頃を過ぎても、緩やかな増加傾向が継続していましたが、令和 6 年 1 月の約 24 万 6 千人をピークに減少に転じています。
- 本市の市街化区域内人口密度は 104.6 人/ha(ヘクタール)と高く、国がコンパクトシティ形成の目安としている全国的な数値(40 人/ha 以上・目標は 50~80 人/ha 程度)を大きく上回っています。人口分布の視点で、本市は集約型・コンパクトな都市構造と言えます。
- 市街化区域の 9 割以上が宅地や事業用地等の都市的土地利用というように、土地の利活用が進んで未利用地は少ない状況です。



土地利用現況(R2 年都市計画基礎調査)

2. 総合計画における都市づくり関連計画

本市では、全ての行政分野に関する政策目標や指針を「茅ヶ崎市総合計画」で示し、その具体的な方策や手段を「茅ヶ崎市実施計画」に定めて、市政に取り組んでいます。ここで、両計画への“都市づくり関連計画”の位置付けは、次のとおりです。

- 「総合計画」の 7 つの政策目標のうち、都市づくり関連計画は主に 3 つに関連します。(右図)
- パブリックコメント中の「茅ヶ崎市実施計画 2030」においては、令和 11 年度までの期間で、「都市マスタープラン」、「立地適正化計画」「みどりの基本計画」「景観計画」等の策定・改定に取り組むことを位置付けています。

【総合計画で掲げている 7 つの政策目標】

- 1 子供が希望を持って健やかに成長し、次代を担うひとが育つまち
 - 2 地域が活力にあふれ、交流とにぎわいのあるまち
 - 3 共に見守り支え合い、誰もが健康に暮らすまち
 - 4 誰もがいつでも学べ、生きがいを持って自分らしく暮らすまち
- 都市づくり分野と関連が深い 3 つの政策目標
- 5 豊かな自然と共存し、心地よい生活環境のあるまち
 - 6 安全で安心して暮らせる、強くなやかなまち
 - 7 利便性が高く、魅力的な都市空間が整うまち

3. 都市マスタープランの改定について

ここでは、策定・改定を予定している都市づくり関連計画のうち、「ちがさき都市マスタープラン(令和元年6月改定)」の概要を整理します。

【都市マスタープランとは】

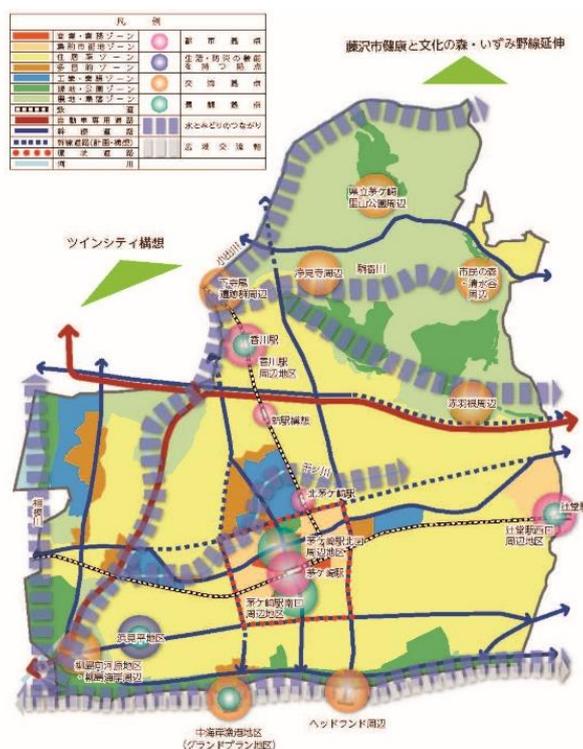
- 都市計画法第18条の2に基づく法定義務計画です。市域全体を対象に都市づくりの将来像を定めて、その実現に向けた方向性を示す、都市づくり分野で最上位の計画です。下位には、「景観計画」、「みどりの基本計画」、「地域公共交通計画」などの個別計画があります。
- 本審議会の議題となる用途地域をはじめとする地域地区や都市施設等の都市計画を決定する場合、その内容は、都市マスタープランに則したものでなければならないとされています。

【現在の「ちがさき都市マスタープラン」の概要】

- 将来都市像として「多世代が共生している住みたい、住み続けたいまち～みんなで育む やすらぎとにぎわいのある快適環境都市～」を掲げ、将来都市構造を次図のように示しています。
- 将来都市像の実現に向けて、“土地利用”や“交通体系整備”等の6つの分野別の取り組み方針、さらに市域を7区分した地域別の構想をまとめています。

【令和5年度中間評価を踏まえた次期プランに向けて】

- 計画改定から5年経過時点で、都市づくり関連の事業進捗と市民意識の変化を確認する中間評価を実施しています。その結果、今後の特に強化が必要な分野を「交通体系整備」、「都市防災」として抽出しています。
- 将来都市像の実現に向けては、中長期間が必要なハード整備となる個別事業も多いことから、短期間での評価は難しい面があります。次期プランでは、個別事業の位置付けよりも、将来都市像や都市構造についての市民、事業者、市の認識が持続的なものとなることを重視すべきと考えています。



本市の将来都市構造図(ちがさき都市マスタープラン)

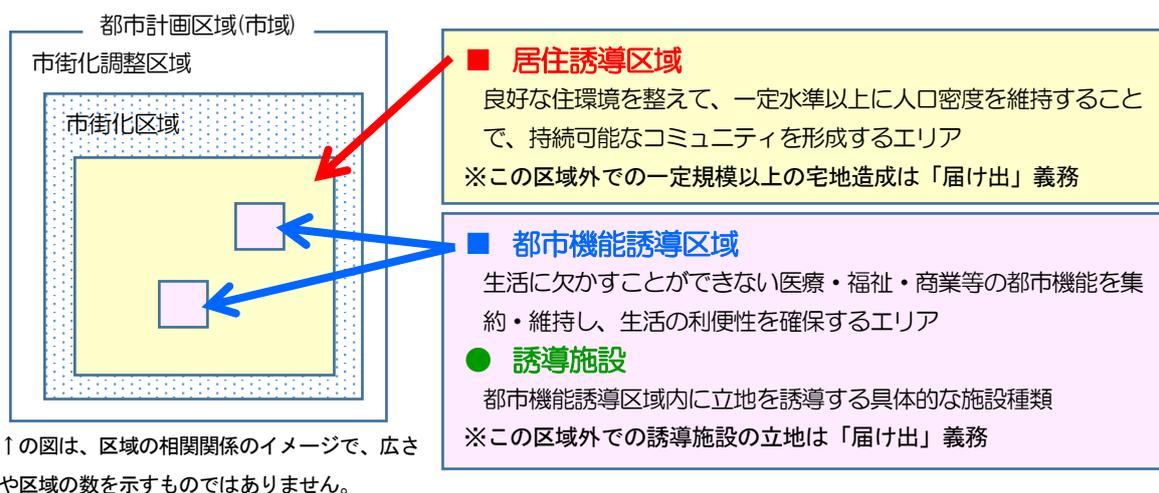
4. 立地適正化計画の策定について

ここでは、「ちがさき都市マスタープラン」の改定と同時期に、新規策定に取り組んでいく予定の「(仮称)茅ヶ崎市立地適正化計画」の概要について、整理します。

【立地適正化計画とは】

- 都市再生特別措置法に基づく法定任意計画です。国レベルで目指している都市づくりの取り組み「コンパクト・プラス・ネットワーク※」を進めるため、市域全体を対象として定めるものです。
- 都市マスタープランの将来都市像とその実現に向けた方向性のもとで、より実効性を持たせる性格を有する計画ととらえられます。人口減少や社会経済の変化を背景に、居住や都市機能(医療・福祉・商業等)の誘導、公共交通網、都市防災を重視しており、持続可能な将来都市構造の実現に向けた幅広い取り組みが関連します。
- コンパクトな都市づくりに向けて、“居住”や“都市機能”の誘導に関連する次図の区域等を計画に定める必要があり、その区域外において行う土地利用の内容によって届け出義務が生じることなどが特徴となっています。(都市計画決定に伴う土地利用規制ではありません。)

～立地適正化計画に定める必要がある区域等～



【立地適正化計画の策定に向けて】

- 本市は市街化区域の人口密度が高い状態に保たれているなど、都市構造上の課題が深刻化している他都市の状況とは異なりますが、将来に向けてどのような都市づくりに取り組むべきか、全国的に推進されているコンパクト・プラス・ネットワークの観点から検討分析することが、本市の将来都市像や都市構造の設定に必要と考えています。
- 特に、前述の居住誘導区域の設定等にあたっては、国の考え方を踏まえつつ、本市の特性、将来の生活や事業活動の見通しなどを十分に踏まえた慎重な検討・調整が必要です。

※コンパクト・プラス・ネットワーク

「人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要(国土交通省HP引用)」という都市づくりの考え方

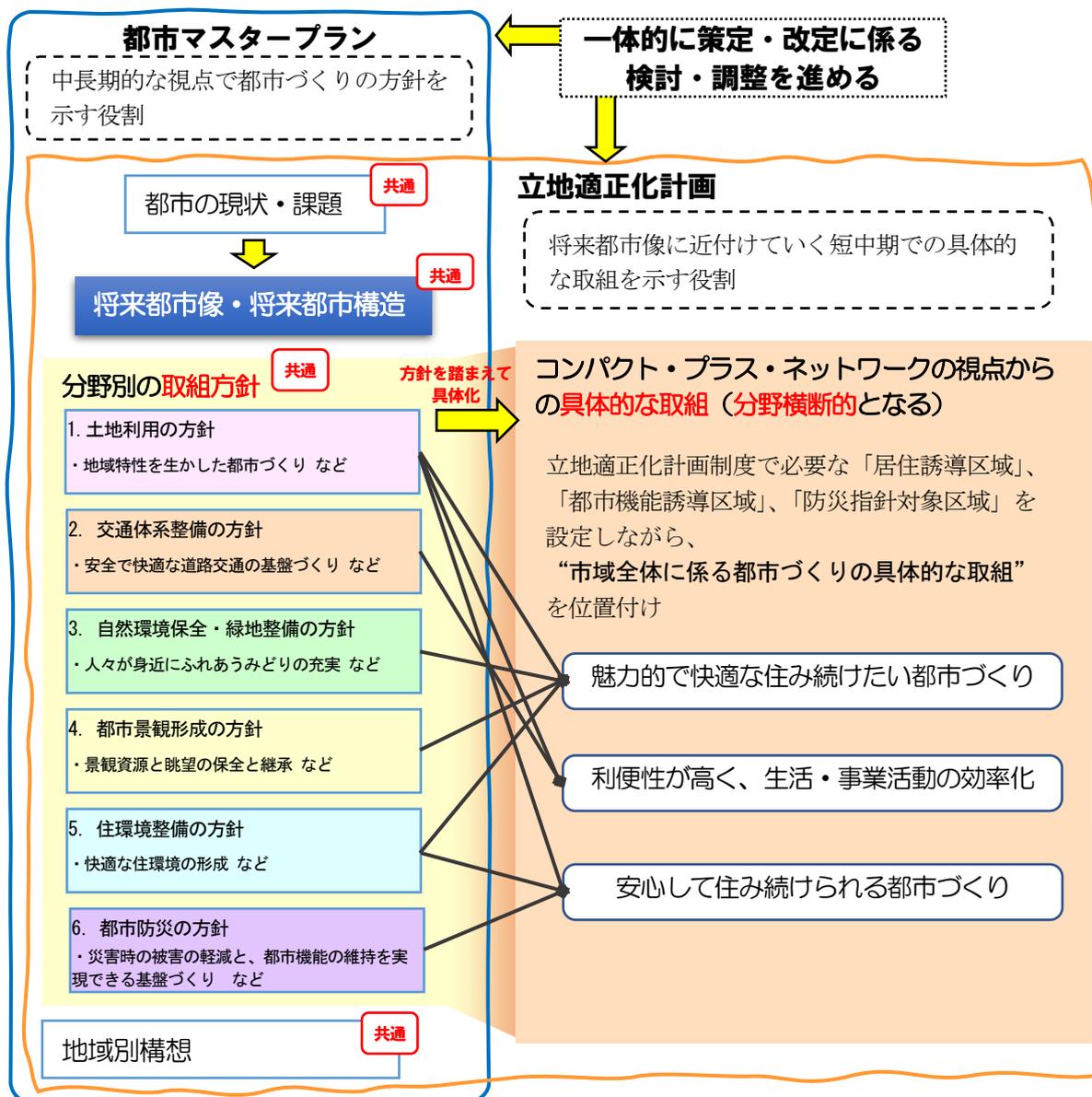
5. 都市マスタープランと立地適正化計画の関係性

ここでは、「都市マスタープランの改定」と「立地適正化計画の策定」にどのように取り組んでいくか、双方の計画の関係性を整理します。

いずれの計画でも市域全体を対象として、本市の都市づくり分野として掲げる将来都市像や将来都市構造の実現を目指すという点は“共通”です。一方で、それぞれの計画の役割・目的には違いがあり、「都市マスタープラン」はその名称の通り基本計画として“中長期的な視点で都市づくりの方針”を示し、「立地適正化計画」は共通の将来都市像に近付けていく“短中期での都市づくりの具体的な取組”を示すというとりまとめ方法になります。

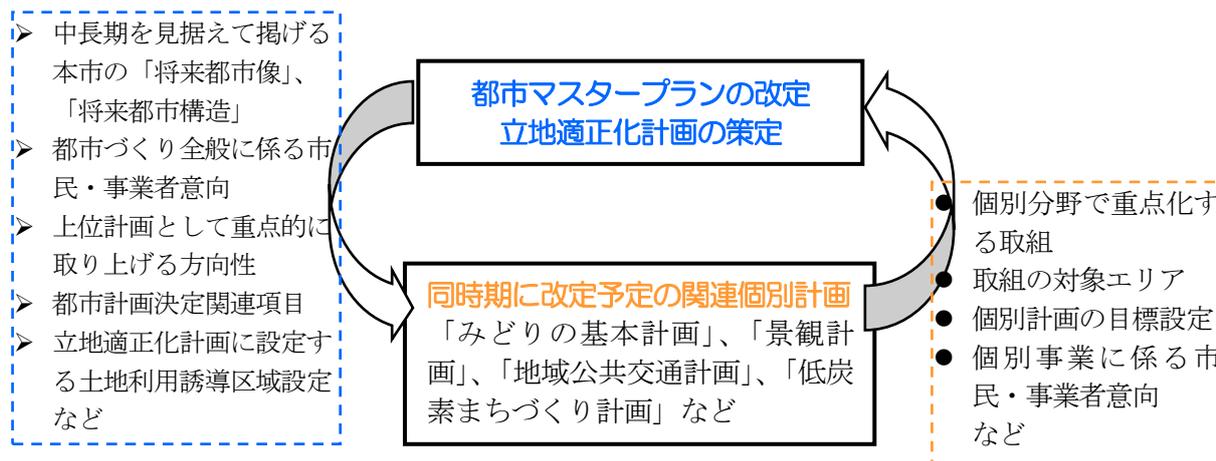
計画の策定・改定において必要な本市の都市特性の調査分析や、計画に反映すべき市民・事業者等の意向把握、関係機関調整などは共通であるため、一体的に両計画の検討・調整を進めていくことを考えています。

～都市マスタープランと立地適正化計画の関連イメージ～



このように、「都市マスタープランの改定」と「立地適正化計画の策定」は、一体的に検討・調整を進めることを考えていますが、同時期に改定を予定する複数の都市づくりに関連する個別計画があります。これについては、次図に示すように、最上位の「都市マスタープラン」と、その下位となる関連個別計画の改定の連携を重視し、それぞれの計画相互の整合性を高め、連動して都市づくりの取組が進み、将来都市像や将来都市構造の実現につながるように対応していきたいと考えています。

～都市マスタープラン・立地適正化計画の策・改定と、関連個別計画改定の連携イメージ～



6. 今後のスケジュール

ここでは、「都市マスタープラン改定」と「立地適正化計画策定」を中心にして、都市づくり関連計画の策定・改定に向けて、年度レベルの大まかなスケジュールを示します。

なお、本審議会へのご報告機会、具体の市民参加機会・方法、調査検討・調整項目の設定等については、令和8年度内のまとめを目指す「策定・改定方針」の中で整理します。

	段階	主な内容・プロセス	まとめ
令和8年度	策定/改定の考え方、方針の検討段階	<ul style="list-style-type: none"> 「重点的な検討テーマ」の選定 検討・調整体制の構築 市民参加機会・方法の設定など 	<ul style="list-style-type: none"> 策定・改定方針
令和9年度	調査分析を深化させる段階	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画基礎調査結果の解析 現行計画の評価/検証 個々の都市づくり関連計画の方向性確認 県や他都市の都市づくり事例や制度把握など 	<ul style="list-style-type: none"> 都市構造等分析結果のまとめ
	計画内容の検討段階	<ul style="list-style-type: none"> 将来都市像や都市構造の設定に係る調整 各計画の作成方法の決定(合冊等) 必須項目(居住・都市機能誘導区域及び防災指針)の指定方針の確定など 	<ul style="list-style-type: none"> 計画の骨子案
令和10年度	合意形成・計画書まとめ段階	<ul style="list-style-type: none"> 目標設定～取組体系化、取組内容の設定 取組の実行に向けた方策の検討など 	<ul style="list-style-type: none"> 計画の素案
令和11年度	計画の策定・改定		

計画に基づく取り組みの実行

※市民参加機会（意向調査、意見交換会・説明会、パブリックコメント等）は、段階を限定せず、必要に応じて工夫して設定