

令和7年度第3回茅ヶ崎市都市計画審議会会議録

議 題	<p>(1) 茅ヶ崎市景観計画の変更について（諮問 R7-2 号） →「案のとおり承認」として市長に答申することとなった。</p> <p>(2) 茅ヶ崎市事前復興まちづくり指針について（報告） →茅ヶ崎市事前復興まちづくり指針について報告を行った。</p> <p>(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報告を行った。</p>
日 時	令和8年2月20日（金） 13時30分から15時00分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室4・5
出席者氏名	<p>【出席委員】 中村会長、関委員、矢野委員、伊藤委員、朝倉委員、中川委員、加藤委員、清野委員 藤本委員、矢崎委員、木村委員、星名委員</p> <p>【欠席委員】 渡邊委員、稲垣委員、松井委員、岡本委員、鈴木委員</p> <p>【事務局】 都市部 深瀬部長 都市計画課 中山課長、星主幹、小見主査、片山副主査、布施副主査 景観みどり課 高山課長、須賀主幹、大友主事 都市政策課 菊地課長、井上主幹、鈴木主事</p>
会議資料	<p>【資料1】 茅ヶ崎市景観計画の変更について （諮問 R7-2 号）</p> <p>【資料2】 茅ヶ崎市事前復興まちづくり指針について （報告）</p> <p>【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）</p>
会議の公開・非公開	公開
傍聴者数	0人

(会議録)

13 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 3 回茅ヶ崎市都市計画審議会を開会いたします。最初に議題 1、諮問 R7-2 号茅ヶ崎市景観計画の変更について担当課から説明をお願いいたします。

○大友景観みどり課主事

景観みどり課の大友と申します。諮問 R7-2 号茅ヶ崎市景観計画の変更についてご説明いたします。

資料はスライドを印刷した資料 1-1 と茅ヶ崎市景観計画の掲載案の 1-2 の二つです。

資料 1-1 のスライド 2 をご覧ください。諮問の趣旨についてご説明いたします。景観計画の変更について、記載の通り、景観法第 9 条に都市計画区域に関わる部分について、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならないと定められているため、本審議会にて諮問させていただくものです。

ちがさき景観資源の制度について、本市景観条例で定められた独自の規定で、市内でまちなかのシンボルとなっている樹林・樹木、その他茅ヶ崎らしい景観を構成する要素を指定するものです。景観計画ではちがさき景観資源の指定について、表の分類のとおり指定を想定しています。現在市内ではみどりについて 5 件、歴史・文化について 1 件、眺望景観について 3 件の指定実績があります。今回の諮問案については、眺望景観の分類として指定いたします。なお、指定にあたり規制や制限が発生することはありません。

続いてスライド 3 をご覧ください。所有者は財務省関東財務局横浜財務事務所で、管理者は神奈川県藤沢土木事務所です。いずれも、前回の本審議会報告後にちがさき景観資源へ指定することへの同意をいただいています。

えぼし岩と呼ばれる由来は、奈良時代から江戸時代まで広く使われた男性の被り物である烏帽子に似た形から呼ばれ、本市キャラクターのえぼし麻呂もかぶっています。景観みどり課では、現景観計画に景観資源候補地として記載しているものを順次指定していく方針に則り、茅ヶ崎市のシンボルであること、戦後、烏帽子岩は保護運動が起きるなど、現在まで広く愛されてきた心象風景であることから、えぼし岩のちがさき景観資源の指定に向け手続きを行ってきました。

スライド 4 をご覧ください。茅ヶ崎市景観計画にてすでにえぼし岩を含む眺望景観として、菱沼海岸・ラチエン通りが景観ポイントに指定されていますが、今回、えぼし岩自体を景観資源に指定するため、あえて眺望点を指定いたしません。今後は、海岸等からの眺望を保全し、えぼし岩の景観資源指定に関連づけて海岸地区の魅力発信をより積極的に行っていこうと考えています。

スライド 5 をご覧ください。ちがさき景観資源の指定にあたって、1 月に、令和 7 年度第 3 回景観まちづくり審議会に指定案をご説明させていただきました。その時に景観まちづくり審議会委員からいただいたご意見についてご紹介いたします。

1 点目、「えぼし岩の指定について賛成であるが、これまでなぜ景観資源に指定されていなかったのか。今回指定に向けて動き出したきっかけはあったのか。」については、現景観計画に景観資源候補地として記載されているものを順次指定していく方針に則り、えぼし岩の指定に向けて手続きを始めたことを回答いたしました。

2 点目の「景観資源指定後、資源の魅力の保全と活用、普及啓発に配慮した取り組みを進めるとあるが、今後行う予定の取り組みがあるのか。」については、景観みどり課のインスタグラムや広報紙、記者発表などでの発信を予定しています。また、現在茅ヶ崎市博物館にて開催されている、えぼし岩の企画展との連携も考えています。

3 点目の、「啓発活動の一つに、ホームページ更新とあるが、掲載するだけでなく、四季折々

の写真を適宜更新するなどの工夫を施してみてもどうか。」について、掲載形態や更新頻度について、現時点では確定していなかったため、前向きに検討している旨、説明いたしました。

今後のスケジュールについてですが、本日、都市計画審議会に諮問させていただきまして、ご答申いただいた後、3月ごろに指定を考えています。景観資源指定後には、3月から5月ごろを目安に、前スライドでもお話したように、SNS、ホームページの更新、景観計画の追加、博物館の企画展との協力、広報ちがさきへの掲載や記者発表などの啓発活動を予定しています。

なお、景観みどり課のInstagramアカウントを画面右下に表示していますので、ぜひフォローをお願いいたします。

続いて資料1-2、茅ヶ崎市景観計画掲載案についてご説明させていただきます。資料は景観計画に掲載されるイメージとなります。1ページ目は、景観資源の位置を示すものですが、赤枠で囲っている部分が今回指定する点になります。資料の2ページ目は、市内のちがさき景観資源一覧になります。今回諮問のえぼし岩は11号で指定されます。

最後に資料の3ページ目は、景観特性・方針について記載したものを掲載する予定となっています。3枚の写真につきましては、一番大きな写真として、海岸西面からえぼし岩が見え、かつ、景観資源候補として、景観計画に掲載されている写真を選んでいきます。

左下の写真については、ドローンで撮影したえぼし岩周辺の全景写真、右下の写真については、海岸正面からえぼし岩が見られ、かつ、海岸地域の文化や茅ヶ崎らしさが感じられる写真を選びました。

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。説明にありましたように、この景観計画は茅ヶ崎市が策定しているもので、変更に当たりましては、法律の規定により当審議会の意見を聴くこととされています。そのため、本日諮問されているものでございます。ご不明な点等がございましたら、確認していただければと存じます。

挙手のうえ、ご質問をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、私から一点お伺いいたします。ご説明の中で、この景観資源については特段の規制等は設けないとのことでございました。景観計画に記載することに加えて、先ほど博物館との連携などのお話もございましたが、恒常的に市民に対してこれらの景観資源を知っていただく取り組みや、市のPRとして活用する取り組みがございましたら、えぼし岩に限らずお聞かせいただければと思います。

○大友景観みどり課主事

先ほどの説明でも触れさせていただきましたが、ホームページの更新や、現在力を入れているSNS、特にInstagramでの発信を、景観資源指定を機に重点的に進めていきたいと考えています。また、市役所1階のデジタルサイネージを活用し、今回の指定について広く周知していきたいと考えています。以上でございます。

○中村会長

ありがとうございます。木村委員、お願いいたします。

○木村委員

まだ十分に考えがまとまっておらず、市民の立場として十分に理解できていない点があるかもしれませんが、意見を申し上げます。言葉の選択が適切でない部分があるかもしれませんが、率直に申し上げます。

市役所内だけで完結するような形で景観を指定しましたという取り組みにとどまるのではなく、その内容を一般市民に広く周知することが重要ではないかと考えます。極端な例を挙げれば、駅に横断幕を掲げるなど、市民全員の目に触れる方法も一案ではないでしょうか。

また、私の考えでは、稚拙かもしれませんが、小学校や中学校などの教育現場に働きかけることも有効だと思います。そうした身近なところから影響を広げていくことで、市民全体に伝わっていく可能性があるのではないのでしょうか。市民全員を巻き込むことは容易ではないと思

いますが、可能な限り多くの市民を巻き込む形で進めていただきたいと思います。えぼし岩をはじめ、他にも様々な景観資源があると思います。それらについて、茅ヶ崎市にはこのような景観資源があるということが市民一人ひとりに届くようにしていただきたいと思います。

例えば、横浜の学校に通っている生徒がいた場合、その仲間に茅ヶ崎市の景観資源について話題として伝えられるようになるなど、市民が主体的に発信できる状況が望ましいと考えます。こうした取り組みを、市民全体で進める運動として展開していく方向をご検討いただければと思います。まとまりのない発言となりましたが、以上が意見でございます。

○中村会長

ありがとうございます。ただいま具体的なお提案、ご要望がございましたが、事務局から何かございましたらお願いいたします。

○大友景観みどり課主事

ありがとうございます。啓発活動につきましては、庁内での取り組みを中心に考えていた部分でしたが、ご意見を踏まえ、市民全体、茅ヶ崎市全体を巻き込んだ取り組みとなるよう、今後検討して参りたいと存じます。

○中村会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

それでは、他にご質問等がございませんので、ここで審議を終了し、お諮りいたします。

諮問 R7-2 号「茅ヶ崎市景観計画の変更について」、当審議会として原案のとおり承認し、市長に答申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。挙手全員と認めます。

全会一致で異議なしとなりましたので、その旨、本日付で市長に答申いたします。

次の議題に移ります。議題 2、茅ヶ崎市事前復興まちづくり指針について、報告ということでございます。まず担当課から説明をお願いいたします。

○井上都市政策課主幹

それでは、茅ヶ崎市事前復興まちづくり指針についてということで、ご報告を差し上げたいと思います。資料 2 をご覧いただければと思います。

まず、言葉の定義というところで、応急、復旧、復興の違いについてです。まず応急ですが、こちらは、二次被害の防止、救急救助など、被害の拡大を防ぐこととなります。次に復旧とは、都市基盤施設等を発災前の状態に戻すこととなります。

最後に復興につきましては、まちが大きく被災した場合に、都市基盤施設等を発災前の状態以上に、防災性、機能性を向上させるという定義になっています。市役所では、応急段階につきましては、消防、防災対策課が所管することになるかと思えます。

復旧につきましては、元の状態に戻すということですので、事業課である建設部や、下水道河川部などが中心に行っていくこととなります。

復興につきましては、まちの被災をきっかけに、まちを作り変えていくということになりますので、都市マスタープランを所管している都市部が中心ということになっています。また、全体の復興になりますと、産業であったり福祉、あとは教育、いろんな分野で復興が必要になりますので、総合計画を所管している企画政策部が中心になりますが、まちづくりに関しましては都市マスタープランを所管している都市部が中心に行っていくということになっています。まちを作り変えることなので、例えば都市計画道路の整備であったり、土地区画整理事業の手法を使ったり、都市計画法の手法を用いた事業を行うことが考えられますので、本審議会にも報告させていただくものです。

次にこちらが、国の資料の抜粋です。今から 30 年ぐらい前に、阪神淡路大震災がありました。それ以降は、ハード整備を中心とした防災対策が行われてきました。その後、15 年ほど前

になりますが、東日本大震災がありまして、想定を超えるような被害が生じたということで、ハード整備だけを行っていても、被害を完全に防ぐことは不可能で、現状では、総合的な減災対策を行うことに加えて、被害が生じた後に、早期の復旧復興を実現するための事前準備を行っておくことが重要とされています。現状、市は、減災対策については、様々なことを行っていますが、今後は、復興事前準備も推進していく必要があると考えています。

こちらが指針検討の背景と目的になります。まずは、いつ起こるかわからない巨大地震の発生です。発生確率が高い地震といたしまして、今後30年以内に70%から80%の確率で発生が予測されている都心南部直下型地震、南海トラフ巨大地震があります。また、発生確率は低いのですが、大正型関東地震、いわゆる関東大震災クラスの地震があります。この地震が発生すると、本市の最大震度が7ということで、かなりの被害が生じる可能性があります。このような地震が発生し、発生直後の混乱した中で、復興まちづくりをゼロから検討し始めるとなると、なかなか復興が進まないということがありますので、平時からいろいろな検討をしておくことが必要と考えています。

こちらが一般的なこれまでの復興のイメージを示していきまして、パターン1の場合だと、被害が大き過ぎてなかなか復興ができないことが考えられます。

次に、パターン2の場合だと被害を抑制しても、人員不足とか資金不足、課題が発生して復興ができないということ。

パターン3の場合だと、被害を軽減して、いろんな事前の対策をしても、復興にかなりの時間を要し、人口流出を招いてまちが衰退してしまう、そういったことが考えられます。

こちらが事前復興を行った場合のイメージです。

備え1といたしまして、減災対策を行って被害を抑制する。次の備え2、復興時のいろいろな課題を想定し、その課題を取り除いておく、または事前に対策できるように準備をしておく。次に備え3、マニュアル等を整備し、例えば復興時の体制づくりなどを決めておくことによって、復旧復興を加速化させる、そういった取り組みが必要です。

最後に備え4、いくら加速化させても、まちを作り変えるので、非常に時間がかかります。復興が実現した際に、時代錯誤になってしまうことも考えられますので、将来を見据えてどういったまちづくりをすることが大事かということを実前に考えておくことが必要です。現状、備え1の減災対策は、様々な取り組みを行っていますが、今後は備え2から4の事前復興の取り組みを推進していくということが重要と考えています。

次に、本市が検討している指針の特徴です。上側の図が、一般的な事前復興まちづくり計画というものです。他の自治体でも、いろいろな取り組みを行っていきまして、基本的には事前復興まちづくり計画を作ってゴールを迎える。あとは計画に則って、住民への周知を行ったり、被災が起こった時は、計画に基づいて、復興を行っていく、そのような事前準備がなされています。全く効果がないということではないのですが、本市の特性を考えた場合に、あまり事前準備にならないと考えていきまして、下段の事前復興まちづくり指針を検討しています。この指針の検討過程において、様々な課題が出ています。今後はこの指針の策定をきっかけに、その課題に対して、事前の対策を行っていくということで、この指針の策定をスタートとして考えています。また、実際の被災状況は不確実性が高いということもありますので、計画を作ってその通りに復興していくというのは難しいので、この指針は、復興の方向性を示すものという考えでいきまして、他の自治体で行っている計画という名称ではなく、指針という名称をつけています。

次に、指針の役割と位置付けです。本市の最上位計画である総合計画、まちづくりに関する最上位計画である「都市マスタープラン」、防災関係の計画である「地域防災計画」、「国土強靱化地域計画」、これらの計画を上位計画として、整合を図りながら策定するものです。また、指針の下に、括弧書きになっていますが、指針の策定に併せて、復興時の市職員の行動マニュアルとなる震災復興対策マニュアルも同時に策定することを予定しています。被災後は、これら指針、マニュアル等に基づいて、復興に関する基本方針、都市復興基本方針を作っていきます。さらに具体的な復興計画、これは平時における総合計画に準ずるものになりますので企画政策部を中心に作ります。その中で、まちづくりに関する都市復興基本計画を都市部が所管して作成していくことを考えています。ちなみに、大規模災害からの復興に関する法律、い

わゆる復興法には、被災後の復興計画や都市復興基本計画の策定において、都市計画法を用いた事業を位置づける場合は、本審議会に議を得ることが義務づけられている状況です。それでは指針策定過程において、これまで、どのようなことを行ってきたかご説明したいと思います。実際に被災後に復興計画を策定する際、住民の理解、合意形成が非常に大切になります。過去の事例では、この合意形成にかなりの時間と労力を要しています。今回の指針の検討では、復興に関する市民の意向、例えば茅ヶ崎市が復興するとしたときに望ましい状況というのはどういうものを丁寧に聞く、このために、アンケート調査を実施しています。

続いて令和6年度には、庁内職員による復興まちづくり事前検討会を開催しています。全5回のワークショップを開催いたしまして、復興時に課題になりそうなことや、今後必要となる事前準備について検討しています。国土交通省の復興まちづくりイメージトレーニングの手引きが出されていて、自治体職員向けに事前準備として、トレーニングのやり方が出ていますので、それに基づいてプログラムを作成しています。この検討会で整理した今後取り組むべき事前準備は、職員向けの行動マニュアルとなる震災復興対策マニュアルに記載し、今後、事前準備を進めていくこととしています。

続いて今年度につきましては、市民向けのワークショップを開催しています。全3回のワークショップを開催いたしまして、本市が復興する上で望ましい姿を検討するとともに、行政、市民の復興時の役割を理解した上で、行政に期待する支援などを把握するというを目的に開催したものです。また、ワークショップの意見が参加者だけのものにならないように、オンラインプラットフォームを立ち上げて、ワークショップの意見に対する賛同、追加の意見募集なども行っています。こちらがオンラインプラットフォームのトップ画面になります。ワークショップ参加者、市民の方、様々な方にご参加いただきまして、意見募集を行っています。特徴的な機能としまして、他者の意見に対して、「いいね」ボタンを押すことができます。この機能によりまして、単に意見を投稿するだけではなく、その意見に共感する人がどれぐらいいるのかがわかります。その結果をAIで分析などもしています。災害発生後は、安全への意識が強くなるということで、復興に際して安全性のみを優先したものになりがちです。復興をする際に、本市はどのようなまちを目指すべきかを平時に検討し、それを市民と行政が共有していくことが重要と考えています。

最後にスケジュールです。現在、指針の素案を策定している段階です。年度が明けましたら、素案を確定しまして、市議会にもお諮りした上で、パブリックコメントの手続きをしまして、秋口には公表を目指して参りたいと考えています。その際には、本審議会にもご報告させていただく予定です。説明については以上です。

○中村会長

ご説明ありがとうございました。

これから内容を固めてまとめていくということですのでございますけれども、今回報告議題になってございます。

何かご質問や、あるいは今後進めるにあたってのご注意等々ございましたら、ご発言をいただければと思います。矢崎委員さんどうぞ。

○矢崎委員

矢崎と申します。今回の会議で初めて、このようなまちづくりの指針があることを知りました。これまで、こうした取り組みをどのようにPRしてこられたのかをお伺いしたいと思います。

また、具体的な内容についてですが、事前復興とあります。最近、道路を見ていると、下水が通っている箇所に蓋をして道路を拡張している工事を目にすることがあります。道路の拡張については、法律に基づき、狭い道路を広くする取り組みが進められていることは承知しておりますが、具体例が示されないと、なかなか理解しにくい面があるのではないかと感じております。

アンケートも令和6年頃から実施されているようですが、その結果がどのようなものであったのかについては、資料からは読み取ることができませんでした。私どもも十分に存じ上げて

いない部分がございます。

先ほど、えぼし岩の話もありましたが、やはり上手にPRを行い、市民の皆様にご理解いただける形で周知を進めていただき、住みやすい茅ヶ崎市づくりへとつなげていただきたいと思いますと考えております。以上でございます。

○中村会長

どうもありがとうございます。

確かにいろいろ取り組まれてこられた報告がありましたが、どんな議論がありましたという内容についてはちょっと今日ご紹介がなかったですね。もし何かご紹介できることがあれば、いくつかという感じで結構ですが、どのような形、どんな意見なり、どんな方向性が議論されたか、何かございますか。

○井上都市政策課主幹

お答えさせていただきます。今回、まだ庁内で合意を得ていないものということで、内容については控えさせていただきましたけども、例えば市民ワークショップでは、区画整理を行って、街並みが綺麗になるのは良いことだが、画一的な住宅が立ち並ぶだけのような無機質なまちになったら寂しいとか、今の茅ヶ崎らしさみたいなものは残していきたいといった議論がありました。あとは、駅前が被災して、復興しないといけないといったときに、南口を中心に、個性的な個人店が立ち並んでると思います。そういったものがなくなって、大型商業店が建つような復興は嫌だとか、そのようなことが話し合われていました。そういう意見もしっかりと整理して、実際に復興計画を立てる際には、平時に考えた市民の思いというのを考えた復興計画を立てていくということが重要なのかなと考えています。以上です。

○中村会長

はい、ありがとうございました。他にはいかがでございましょうか。木村委員さんどうぞ。

○木村委員

十分に理解できていない点がございますので、ご教示いただければと存じます。

災害が発生した場合のゴールとは、こうした整備を進めることにより、安全の確保や避難の円滑化など、様々な条件を整えた先にある将来像を指すものと理解しております。

一方で、仮に今後100年間、大きな地震などの災害が発生しなかった場合、100年後の茅ヶ崎市として目指すべき最適な姿があるのではないかとも思います。その場合、災害が発生し、そこから10年、20年とかけて復興を進めた先にあるゴールと、何も起こらなかった場合に到達するゴールとは、異なるものなのでしょうか。

市民の感覚からいたしますと、目指すべきゴールは本来同じであり、平時から少しずつ整備を進めていった先にある将来像が、その到達点なのではないかと感じております。ただし、そこへ至る手法や過程には様々な違いがあることも理解しております。

例えるならば、富士山に登る場合でも、山中湖側から向かうのか、富士吉田側から向かうのかといったように、目的地は同じでもルートが異なるという考え方なのか、それとも、そもそも目指している到達点自体が異なるのか、その点についてお伺いしたいと存じます。

○中村会長

はい。ありがとうございます。事務局いかがでございますか。

○井上都市政策課主幹

お答えさせていただきます。現状から災害が起きなかった場合の将来像というのは、まさに都市マスタープランに書かれているようなまちを目指していくということになります。復興になりますと、市街地が被災をしたという前提で考えた場合に、どのようなまちをつくっていく

かということになりますので、前提条件が違ってくると思います。被害規模や被害状況に応じて目指すべき方向というのが少しずつ違ってくるというふうに思っています。この事前復興まちづくり指針で、被災が起こったらこういうまちを作りますといった具体的なまちの姿を示しているわけではなくて、こういった議論をしながら、まちを作り変えていきますというプロセスを示させていただいています。その中で、市民、地域、事業者、行政、様々な主体がどう関わっていくのかということ、今回、指針で示させていただいて、災害に備えるということを考えています。以上です。

○中村会長

ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。

それでは議題の2番本件につきましては、この程度とさせていただければと思います。

では、続きまして議題3、今後の都市づくり関連計画の策定及び改定について、報告ということでございます。担当課から説明をお願いいたします。

○布施都市計画課副主査

それでは議題3、今後の都市づくり関連計画の策定及び改定についてご報告をさせていただきます。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・改定を予定しています。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ので、その概要をご説明します。資料3をお配りしていますが、スクリーンをご覧くださいながら説明を進めたいと思います。ではスクリーンをご覧ください。ご説明は、まず、本市の都市特性。続いて、市政全般を対象とした総合計画における都市づくりの関連計画の取り扱いを整理した上で、都市づくり分野の最上位計画である都市マスタープランの改定と新たに組み込む立地適正化計画の策定の概要、そしてそれら二つの計画の関係性、最後に今後のスケジュールという流れになります。

それでは本市の特性についてご説明いたします。本市は古くは別荘地保養地として、その後も居住地として選ばれ、人口増加が続き、住宅都市として発展してきました。近年になって、人口減少に転じましたが、市街化区域の人口密度が高く、土地利用が進んでいる状況ですので、住宅都市として成熟期に至っているととらえられます。このとらえ方について、データをご覧くださいと思います。まず人口の推移についてですが、グラフのように増加傾向が継続しています。昭和40年に10万人を超え、平成に入って20万人を超えるという人口急増期を経ています。全国的に人口減少が問題視されるようになった平成20年ごろを過ぎても、緩やかな人口増加が近年まで続きました。こちらは2015年、平成27年以降の人口のグラフですが、本市においても、令和6年の1月をピークに人口減少に転じて、現在は緩やかな減少となっています。続いては、人口密度分布についてですが、スクリーンの地図は、地区ごとの人口密度を表しています。左上に凡例がありますが、人口密度が高くなるにつれて、赤い色が濃くなるように示しています。近年の都市づくりの方向であるコンパクトシティ形成の取り組みでは、市街地では1ヘクタール当たり40人以上の人口密度を維持とする一般的な目安が用いられています。この図での境界はこのラインになります。青い線で囲まれた内側が市街化区域となっていますので、本市では市街化区域の全体的に人口密度が高く、1ヘクタール当たり40人を大きく上回っていることがお分かりになるかと思います。補足ですが、市街化区域の中での色の薄い地区は、住宅の立地がない工業用地やゴルフ場などを多く含む地区となります。市街化区域内の人口密度を近隣市町と比較してみます。令和2年の国勢調査ベースの数値ですが、本市は1ヘクタール当たり104.6人。藤沢市が87人、平塚市が76人、寒川町が59人となっていて、どの市町も国がコンパクトシティ形成の目安としている1ヘクタール当たり40人を上回っています。茅ヶ崎市の人口密度は特に高いことがわかります。このように本市は市街化区域内の人口分布という視点からは、現状でかなり集約型コンパクトな都市構造ということができると思います。先ほどの地図でいただいたように、市街化区域内に工業用地などがどの程度あるのかについても、人口密度に影響します。

続いて土地利用状況をお示します。この図は、土地利用の種類別に色分けして表示したもの

です。市街化区域内は、黄色で示している住宅用地が相当に分布していることがお分かりになるかと思えます。こちらは市街化区域の土地利用構成の変化で、一番上が平成12年、最新が一番下の令和2年となります。本市の市街化区域は、都市的土地利用が令和2年で95%と、土地の利活用が進んでいます。増加が明らかなのは、黄色の住宅用地となります。一方で、自然的土地利用の農地、山林、都市的土地利用でも駐車場を含む、その他宅空地の分類が減少しています。このように、土地利用分布の変化からは、都市的土地利用、土地の利活用が進んで、未利用地が少ない状況と言えます。以上、主要なデータでご覧いただいたように、本市の都市特性としては、住宅都市としての成熟期に至っているものととらえています。

続いて、本市総合計画における都市づくり関連計画の取扱い、位置付けについてご説明いたします。総合計画は市政の全般を対象にした計画ですが、掲げている七つの政策目標のうち、都市づくり分野と関連が深いものは三つあります。緑や景観、住環境等に関わる「5、豊かな自然と共存し、心地よい生活環境のあるまち」、都市防災等に関わる「6、安全で安心して暮らせる、強くしなやかなまち」、土地利用や公共交通などに関わる「7、利便性が高く、魅力的な都市空間が整うまち」、これらの目標に向けて、都市づくり関連計画を推進していくこととなります。本市の総合計画は、実施計画に具体的な方策や手段を定めることとしています。ちょうど現在令和8年から令和12年までの事業を位置づける茅ヶ崎市実施計画2030の策定に向けて、パブリックコメントを行っているところです。その茅ヶ崎市実施計画2030の5カ年の期間都市マスタープランの改定、立地適正化計画の策定など、都市づくり関連計画の策定・改定に取り組むことを位置付けています。

続いて、都市づくり関連計画の策定・改定のうち、最上位計画である都市マスタープランの改定について、概要をご説明いたします。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あり、地域全体を対象とした都市づくり分野の最上位計画です。下位計画には景観計画、緑の基本計画、地域公共交通計画などの関連個別計画があります。本審議会の議題となる都市計画を決定する場合は、都市マスタープランに即したものでなければならないというように、その改定は、都市づくり分野で重要な取り組みといえるものです。都市マスタープランで明らかにする項目としては、将来都市像、将来都市構造、分野別の取り組み方針、地域別構想があります。それぞれ概要をご説明します。

まず、将来都市像についてですが、多世代が共生している、住みたい、住み続けたいまち、みんなで育む安らぎとにぎわいのある快適環境都市を掲げています。この将来都市像は、プランにおいて、市民事業者行政は目指すべき将来の都市のイメージを共有し、その実現に向けて一緒に都市づくりを進めます、と説明しています。

続いて、将来都市構造についてですが、この図は、将来都市像の実現に向けて、これからの都市づくりの中で、骨格となる都市の構造がどのようなものを示した将来都市構造図となります。図の見方ですが、鉄道や幹線道路、河川などの都市を構成する軸、また住居、商業、工業、緑地、農地などの土地利用の面的な広がり、そして駅周辺などの都市拠点生活や防災上の拠点、交流や景観の拠点などを丸印などで表現しています。

続いて、分野別の取り組み方針については、土地利用、交通体系整備、自然緑地整備、都市景観形成、住環境整備、都市防災という六つの分野別に分けた取り組み方針を都市づくりにどのような方向性で取り組んでいくかを示しています。

最後の地域別構想では、地域を、その位置や特性から7地域に区分し、それぞれの将来像や取り組み方針を示しています。

都市マスタープランの中間評価について説明します。都市マスタープランは、計画改定から5年経過する令和5年度に本審議会に報告させていただきながら、都市づくりの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ました。六つの分野別取り組み方針に対しての中間評価では、交通体系整備と都市防災について、取り組みの強化が必要という結果をまとめています。中間評価を踏まえた次期都市マスタープラン改定に向けた現時点の考えとしては、中長期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、成果が見えづらく、短期間での評価は難しいという事実があります。そのため、次期都市マスタープランでは、個別事業の位置付けよりも、将来都市像や将来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。

続いて、新たな計画として、都市マスタープラン改定に合わせて策定する予定の立地適正化

計画について、概要をご説明いたします。立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に基づく法定計画であり、国レベルで目指している都市づくりの取り組みであるコンパクト・プラス・ネットワークを進めるため、地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で掲げた将来都市像とその実現に向けた方向性のもとで、より実効性のある計画であり、人口減少や社会経済の変化を背景に、居住や医療福祉商業等の都市機能誘導、公共交通の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ています。このように国の法制度が整備されていて、相当に都市マスタープランと関係の深い計画と理解しています。ここで、国が法制度を設けて全国の地方公共団体に都市づくりの取り組みを促しているコンパクト・プラス・ネットワークについて、国が公開しているイメージ図でご説明いたします。様々な解説がありますが、概要としては、赤い色の破線で表現されているエリアについては、都市の拠点となるエリア周辺や、公共交通沿線などへの居住の誘導をします。青色の破線で表現されているエリアについては、都市や地域の拠点への都市機能の誘導をいたします。これらがコンパクトシティを意味し、そのコンパクトな市街地の拠点を結ぶ公共交通サービスの充実ということで、プラスネットワークという説明となっています。

次に、法制度上、立地適正化計画で定めなければならない区域として、居住誘導区域と都市機能誘導区域がありますので、ご説明いたします。都市計画との関係を示すイメージ図で説明を進めさせていただきます。まず、地域全体の都市計画区域がありまして、本市の場合は、その中を市街化区域と市街化調整区域に区分する都市計画があります。立地適正化計画においては、市街化区域の中に赤色の矢印で示す住宅を誘導する居住誘導区域を定めなければなりません。この居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定水準以上の人口密度を維持することで、コミュニティが持続的に確保されるよう定めるものです。さらにその居住誘導区域の中に、青色の矢印で示す都市機能誘導区域を定め、その区域に誘導しようとする病院や、大規模な商業などの施設の種類の種類を定めるべきとされています。この都市機能誘導区域は、生活の利便性を確保するものです。立地適正化計画の特徴として、定めた区域の外側での土地利用の内容によっては、届け出義務が生じるというものがあります。赤色の居住誘導区域の外で、一定規模以上の住宅等の建築や開発行為を行う場合、また、青色で示した都市機能誘導区域の外で、誘導施設の建築や開発行為を行う場合には、届け出の義務が生じます。土地利用の規制ではなくて、あくまでも届け出ですが、この仕掛けによって、立地適正化計画で土地利用を誘導しようとする区域の外側における建築や開発行為の動向を把握することができることとなります。立地適正化計画の新規策定に取り組む予定ですが、国の立地適正化計画制度と本市の都市特性の関連。現時点での考えをご説明いたします。

改めまして、本市の都市特性としては、市街化区域の人口密度が高い状態に保たれ、集約型コンパクトな都市構造を持つこと、市街化区域での都市的土地利用が進み、未利用地は少ない状況です。全国の地方都市のような課題がある状況とは異なるわけです。そのような現状において、立地適正化計画を新規に策定する必要性は、将来の人口減少や少子高齢化に備えておかなければならないことや、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は、本市の将来都市像や都市構造を考える上で必要と考えています。また、特に留意しなければならない点として、居住誘導区域の設定等にあたっては、本市の土地特性、将来の市民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と考えています。

それでは、都市マスタープランと立地適正化計画の概要に続きまして、双方の計画の関係性について説明させていただきます。都市マスタープランと立地適正化計画は、地域全体を対象として、将来像や将来都市構造を掲げて、どちらもその実現を目指す計画です。これはどちらの計画にも共通します。異なるのは、取りまとめ方法となりまして、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ます。一方の立地適正化計画は、都市マスタープランと共通の将来都市像に近づけていくための短中期的な都市づくりの具体的な取り組みを示すものとなります。

ここで二つの計画の役割と関連性をイメージ図でご説明したいと思います。まず、現在の都市マスタープランの構成をベースにしますと、都市の現状課題を踏まえた将来都市像、将来都市構造を掲げています。その実現に向けた方向性として、土地利用、交通体系など六つの分野別の取り組み方針、それぞれの地域での取り組みの方向性を地域別構想としてまとめていま

す。示しているのは、中長期的な都市づくりの方針というレベルです。一方、立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの視点から、それぞれの分野の具体的な取り組みを横断的に示します。制度上必須となっている居住誘導区域などを設定しながら、地域全体に関わる都市づくりの具体的な取り組みを位置付けていきます。例えば、都市マスタープランの分野別取り組み方針をもとに、複数の分野の方針が関連する人口密度の維持に繋がるような、魅力的で快適な都市づくり。都市機能が集約して、公共交通で移動できる利便性、効率性が高い拠点づくり。安心して住み続けられる都市づくりというような、コンパクト・プラス・ネットワークに向けた様々な施策や事業を位置付けられるよう検討を調整することとなります。ここで、都市マスタープランの将来都市像方向性などは共通ですので、図のイメージのように、一体的であるととらえています。都市マスタープランと立地適正化計画は一体的ととらえていますので、都市特性の調査分析や市民事業者意向の把握など、策定・改定に係る検討調整を一体的に進めていくこととなります。都市マスタープランの改定と立地適正化計画の策定の他にも同時期に改定予定の関連個別計画があります。都市マスタープランが都市づくり分野の最上位となりますので、関連個別計画の改定の連携を重視する必要があります。同時期に改定予定の計画は、本日示させていただいた、景観計画やみどりの基本計画など複数あります。都市マスタープラン、立地適正化計画からは、検討段階を含めて、将来都市像や将来都市構造、重点的な方向性、都市計画決定関連項目、立地適正化計画で設定する区域など、それぞれの個別計画からは、例えばみどり分野や景観分野での目玉、その対象エリアや目標、分野に特化した市民事業者意向などが共有されるようにと考えています。なかなか調整が難しいと想像していますが、このように整合性が高く、連動して都市づくりの取り組みが進んで、将来都市像の実現に繋がるようにまとめていきたいと考えています。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。都市マスタープランなどの改定は令和11年度を予定していますので、来年度から3年程度をかけた取り組みとなります。現時点では、年度レベルの大まかなスケジュールとなります。令和8年度は策定・改定の考え方や方針の検討段階で、重点テーマや体制づくり、市民参加方法などを関連から検討し、策定・改定方針を取りまとめる予定です。令和9年度から令和10年度までは、調査分析を深める段階、具体的に計画内容を検討する段階、計画案に関する合意形成計画書としてのまとめ段階と具体的な検討と調整を進める予定です。令和11年度に計画の策定・改定に至った後は、計画に基づく取り組みの実行に円滑につながればと考えています。今後の本審議会へのご報告機会や、具体の市民参加機会や方法などにつきましては、来年度の策定・改定方針を検討する中で整理して参りたいと考えています。またご報告させていただく際にも、ご意見等頂戴できればと考えています。議題3のご報告は以上となります。

○中村会長

ご説明ありがとうございました。今後、都市マスタープラン改定、さらに立地適正化計画の策定に向けて取り組んでいくといった報告でございました。

これから始まる話なので、なかなかまだ具体的なことが決まっていないと思いますけれども、現時点でご不明な点、あるいはこれからこういうことにぜひ気をつけて欲しいといったようなことがございましたら、ぜひご発言をいただければと思います。

どうぞよろしく願いをいたします。矢崎委員さんどうぞ。

○矢崎委員

茅ヶ崎市には、ご承知のとおり、JRの駅として茅ヶ崎駅、北茅ヶ崎駅、香川駅の三駅があります。しかし、これらが相互に連携し、うまく活用されているかという点については、十分に繋がっていないように感じております。

そのため、道路整備の在り方について、私自身、十分に理解しているわけではありませんが、都市マスタープランの中に位置付けて検討する必要があるのではないかと考えております。具体的にどのような形になるのかは、今後10年、20年先の話であり、現時点では不明な部分も多いとは思いますが。

また、道路幅についても、部分的には非常に狭く、車両が相互にすれ違えず、通行に支障が

ある箇所が見受けられます。その一方で、現在、拡幅整備が進められている箇所では、非常に広い道路が整備されている場合もあり、特に萩園方面に居住している者としては、その整備方針が分かりにくいと感じることがあります。

都市マスタープランについても、取り組み内容を積極的にPRしていただき、市民に分かりやすく周知していただければと存じます。

以上でございます。

○中村会長

ご要望も含めてのご発言でございました。何かコメントがありましたら、お願いします。

○中山都市計画課長

ご意見ありがとうございます。都市マスタープランは都市づくり全般の方向性を示すというもので、ご意見にあったような道路などのインフラ整備についても、大きな方向性を示していくものです。都市計画に決定している都市計画道路を順次事業化していく状況ですとか、将来の都市像において、こういった形のインフラ整備や管理が必要なのかというのは、取り扱うべき大きなテーマの一つだと思います。現在でも都市マスの将来都市構造図というところには、市域全体の大きな骨格となるような幹線道路の都市計画道路の整備などがありますし、住宅街区の中の生活道路につきましては、住環境改善していくという視点での必要なインフラというふうに思います。市民意識調査等で道路に関する関心が高いということもありますし、そういったところで、プランでの課題と認識しています。

立地適正化という新しい計画も関連づけて作っていくという中では、しっかりと取り上げていきたいというふうに思いながら、ご意見を伺いました。今後、3年間での検討の視点の一つといたします。ありがとうございました。

○中村会長

ありがとうございます。他にはいかがでございませうでしょうか。

朝倉委員、ご発言ください。

○朝倉委員

朝倉です。2ページに茅ヶ崎市域を7区分にした区域別の構想をまとめていますとありますが、これは具体的にどのような7地域でどのような構想がまとまっているのか、ということをお尋ねします。

○中村会長

事務局、お願いいたします。

○中山都市計画課長

今画面に出しますけれども、現在の都市マスタープラン、平成9年が最初の策定でした。都市計画で定めている、市街化区域と市街化調整区域ですとか、繋がった地域というところで、市内を七つの地域に分けています。

それぞれの地域で先ほどの土地利用の状況ですとか、人口密度ですとか、インフラの状況が変わっていますし、位置関係で海に接しているところと、丘陵部では、将来像も違ってくるということで、この計画書の中に、それぞれの地域のスローガンの将来像を定めています。各地域で取り組んでいく都市づくり、インフラ整備ですとか、それ以外のソフト的な取り組みも含めてこういう都市づくりをしていこうということを、地域別書いてあります。

今後、改定に向けて3年間かけて取り組んでいきますので、当然、現計画でどういうことが書かれているかということも踏まえながら、この7地域でこのままということもまだ決定していないですが、次の改定の中でそれぞれの地域の将来像というものを、次の令和11年の先の20年ぐらいの将来を見越したところで、どういう取り組みの方向性を皆様で共有していくか、議

論しながらまとめていきたい考えています。

○中村会長
朝倉委員、どうぞ。

○朝倉委員
要するに、この7地域で、このマスタープランが書かれてるということですが、例えば、北西部地域の圏央道と、県道46号が交差する一角で、以前、土地区画整備事業が行われて、それなりに発展しましたが、その県道46号の東側は、何もされない状態です。ここにどのような計画があるのか、都市計画としての考えをお尋ねしたいと思います。

○中村会長
はい。事務局、どうぞ。

○中山都市計画課長
都市計画課からお答えいたします。机上でございます「ちがさき都市マスタープラン」の冊子で、今、朝倉委員がご質問になったところの地域は、123ページから始まります。125ページの方に、将来都市構造図の7地域版として、全地域版の切り図のような形で載せてあります。このプランは、6年前の改定ですから、その少し前の検討段階で、市民の皆様のご意見もいただく機会を設けながら、都市計画審議会の方にもご報告をさせていただきながら、まとめていったものになります。図では西側に柳島寒川線と書いてある県道があって、ちょうど先ほどのご指摘の場所は、ちょうど北側の寒川町との市町境の辺りの東側ですけど、ここについては農地・集落ゾーンという色づけになっています。これが今の都市計画の考えです。

もう一つ、土地区画整理事業とおっしゃっていたのが、同じ柳島寒川線を挟んで西側、図の左側は青色になってますので、工業・業務ゾーンという形です。確かに、今から10年は経っていませんが、土地区画整理事業で、工業系の土地の使い方と、過去からお住まいだった方の住宅用地という形で、市街化調整区域が市街化区域になったところとなります。都市計画の中で、この場所のように、以前は市街化調整区域で農地が主体であったところで、工業系の市街地として土地区画整理事業などを行う場合には、都市マスタープランの中で方向性を示すことが必要になります。その上で、都市マスタープランに基づく都市計画の検討と調整を進めていくということになります。都市マスタープランには、地域のご意見ですとかご要望ですとか、市の政策上の位置付けですとか、関連行政機関である国や神奈川県との取り組みがあるかどうかということも含めながら、位置付けていくための調整が必要になります。

先ほどのご質問で、現時点の都市マスタープランでは、朝倉委員がおっしゃった場所については、農地と集落ゾーンという形で、現在の土地を継続していくという位置付けとなっています。新たな土地利用の転換の動きについて、もし実現の見通しが出て必要性が認められてくるということになると、この都市マスタープランの改定の中で、そういった方向性を整理して、皆様のご意見も、ご理解いただけた中でこの計画で表現をする。都市マスタープランに表現をしていないと都市計画決定できませんので、その方向性も踏まえて都市計画を検討する流れができてくるという形になると思います。

○中村会長
朝倉委員、どうぞ。

○朝倉委員
要するに、県道46号の西側、以前は市街化調整区域だったんですけど、特定保留という形で何年も前から決めていたというのは、圏央道の寒川南インターの開通をもって、特定保留になっていたと思うんです。この県道46号の東側も、寒川南インターチェンジより500メートル圏内にあるので、もう少し茅ヶ崎市の財源などを考えると、土地利用の方向性としてよい考えは

ないのかなと思ってるのですが。いかがなものでしょうか。

○中村会長

事務局、いかがですか。

○中山都市計画課長

都市マスタープラン改定に来年度から取り組んでいく前に、具体的なお意見をいただけたと思います。

実際に柳島寒川線、県道から西側のところは、平成20年に改定した都市マスタープランの中で、もともと市街化調整区域で農地としての土地利用が多かった市街化調整区域を、土地区画整理事業などを行って、市街化区域として産業系工業系の市街化区域としての編入を検討するという方向の文言をプランに書き込んであります。それを根拠にして都市計画の変更も含めた、当然、土地の所有者さんがいらっしゃる中で、土地区画整理事業の具体化も含めた取り組みが進んでいったということがあります。

先ほど申し上げたように、県道の東側について、現時点の都市マスタープランの中では、農地集落ゾーンという形になっていますが、朝倉委員がおっしゃるようにインターチェンジから近いので、その場所においてそういう土地利用転換が必要という、例えば、地域のご意見ですとか、市の中でも都市計画だけではなくて、産業・工業振興といった観点でそういう用地の必要性が高いというような取り組みのバランスが取れた場合に、合意形成の上でこの都市マスタープランに書き込んで、それを基にして都市計画決定を検討、調整していく段階に移っていくということもあろうかと思えます。

市街化区域と市街化調整区域が今後どうなっていくのかという部分も、この都市マスタープランを検討するにあたっては大きなテーマだと思えますので、今日いただいたご意見もしっかりと取り上げながら、また来年度以降、様々に情報発信して、ご意見をいただく機会というのを設定して参りたいと思えます。

ご意見として、よく理解いたしました。

○中村会長

はい。朝倉委員、よろしいですか。どうぞ。

○朝倉委員

最後の市民参加型、市民参加機会の方法の設定というのは、具体的にどのような形で進めていくことを考えていらっしゃるのか、伺いたいと思えます。

○中村会長

はい。事務局、いかがでしょうか。

○中山都市計画課長

現時点では、来年度から策定方針というのを作っていく中で、市がどのように市内であったり、関係機関と検討や調整をしていくのかですとか、市民や事業者の皆様の意見をどのように把握していくのかがよいか、いろいろな観点から考えていきたいと思っています。

現時点では明確に答えられることがございませんが、前回の令和元年の都市マスタープラン改定時にも、アンケートに始まり、市民討議会という無作為抽出で選ばれた市民の方がご意見を交わすような機会があったり、あるいは転入された方にヒアリングを試みたり、まちぢから協議会でお話をさせていただくなどの機会を設けました。市民意見交換会、説明会という形で広報紙等で呼びかけさせていただいたというようなこともあります。

それぞれ、ご参加いただく市民の方が多く、盛況で終わる場合と、なかなかご関心が届かない場合もあるんですけども、有効だと思われるような手法というのを考えたい。市内で他の分野でも計画を作っていますので、最近オープンハウスという形式で、商業施設のエントラ

ンスとかの場所をお借りして、パネルを立てて意見交換をさせていただくような手法もありますので、全市民にご意見を聞くということにはできないですが、なるべく知っていただけるような形で、計画策定に繋がって将来都市像を皆様で共有できるような、そういう意見把握の機会というのを、設けていきたいというように考えているところでございます。

○中村会長

はい、ありがとうございました。
大事なことになりますからね、ぜひよろしく願いをいたします。
どうぞ朝倉委員さん。

○朝倉委員

「事前復興まちづくり指針」の時もこのコンピューターとか電話で市民の意見を拾ったという説明がありましたので、そのような形もどんどん進めていってほしいと思います。
よろしく願います。

○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。
では、いただいたご意見も踏まえながら、来年度以降の検討の方にかかしていただければと思いますので、よろしく願いをいたします。
それでは、ただいまの件につきましては、この程度とさせていただければと思います。

以上で本日の議題はすべて終了いたしました。次第の3に、その他がございます。こちらは事務局から何かございますでしょうか。

○中山都市計画課長

委員の皆様、多岐にわたるご意見ご審議をありがとうございました。
事務局からは1点の連絡事項がございます。今年度の都市計画審議会は今回が最終回となりまして、次回、来年度の都市計画審議会の日程についてでございますが、現時点で開催時期は未定となっております。詳細につきましては、案件の状況が整いました段階で、改めて通知をさせていただきますので、よろしく願いいたします。
事務局からは、以上となります。

○中村会長

はい、ありがとうございました。
他に全体を通しまして、委員の皆様方から何かございますでしょうか。
よろしいでしょうか。

それでは以上をもちまして、第3回茅ヶ崎市都市計画審議会は閉会させていただきます。
ご協力、どうもありがとうございました。

15時00分閉会