

第 245 回
神奈川県都市計画審議会
議事録

令和 7 年 1 月 31 日（金）
神奈川県庁新庁舎 8 階 議会大会議室

議 事 経 過

<開会>

【中村議長】

それでは、ただいまから第 245 回神奈川県都市計画審議会を開会します。

本日は、次回以降の当審議会において付議を予定している第 8 回線引き見直しについて、事務局から、公聴会を開催した都市計画区域における公述意見の要旨と県の考え方（案）等を報告したいとの申し出があったことから、当審議会を開催するものです。

はじめに、本日の定足数ですが、委員総数 31 名のうち 26 名の委員の方が出席されていますので、過半数に達しており、条例に定める定足数に達しています。

また、本日の傍聴についてですが、傍聴人は 1 名です。本日は定員に余裕があることから、議事開始後の傍聴については、議事運営の円滑な遂行のため、入室に係る実務を、事務局にお任せしたいと思いますがよろしいでしょうか。

御異議がないようですので、そのようにさせていただきます。

それでは、ただいまから傍聴人の方に入場していただきますので、しばらくお待ちください。

<傍聴人入場（傍聴席に着席）>

議事に入る前に、傍聴人の方へ、傍聴いただく上での御注意を申し上げます。

事務局がご配りした「注意事項」をよくお読みいただき、厳守していただきますようお願いいたします。

なお、これに反する行為がありました場合は退場していただくことがありますので、御承知おきください。

ここで、本日の議事録署名委員を指名させていただきます。野澤委員及び福田委員をお願いします。

それでは議事に入ります。

本日、委員の皆様にお諮りする案件はございません。

御報告する事項は、「第 8 回線引き見直しについて 都市計画公聴会の公述意見の要旨と県の考え方（案）」です。それでは幹事から報告をお願いします。

【佐野幹事】

それでは、「第 8 回線引き見直しについて 都市計画公聴会の公述意見の要旨と県の考え方（案）」について御報告させていただきます。

説明は、右上に「報告事項①説明資料」と記載のある資料により進めさせていただきます。

なお、会場のスクリーンにも同じものを映していますのでこちらも御覧ください。

資料の 2 ページを御覧ください。

はじめに、「これまでの経緯と今後の手続き」ですが、第 8 回線引き見直しについては、令和 6 年 11 月に開催した前回の審議会で、県素案の概要や公聴会の開催状況について御報告しています。

令和 6 年 10 月 22 日から 11 月 29 日まで公聴会を開催し、公述意見の要旨とそれに対する県の考え方（案）を取りまとめましたので、御報告させていただきます。

今後、県原案を確定させ、所定の手続きを進め、改めて今年の夏頃に本審議会に付

議し、御審議いただく予定です。

資料の3ページを御覧ください。

次に、公聴会の開催結果です。

黄色で着色した13都市計画区域13市町で公聴会を開催しました。公聴会では、13都市計画区域合計で28人の公述人から御意見をいただき、111人の傍聴人が出席されました。

資料の4ページを御覧ください。

次に、公述申出書の提出結果です。合計で56件の公述申出書が提出されました。内訳は資料記載のとおりとなっています。

そのうち、厚木市において、意見の趣旨を同じくする公述申出書の提出が29件あったため、神奈川県都市計画公聴会規則に基づき、公述人を2人選定しました。

また、小田原市において、1人が辞退されたことから、合計で28人から公述意見をいただきました。

資料の5ページを御覧ください。

次に、公述意見の分類です。表は、28人の公述意見を意見の内容ごとに整理したものです。

「整開保」について公述意見を述べた方が6人、「新市街地ゾーン」が8人、「都市再開発の方針等」が4人、「市街化区域及び市街化調整区域への編入」が3人、「その他」が7人と整理しました。

この28人の公述意見の要旨と県の考え方については「報告資料①」にまとめ、事前に送付しています。

本日はこの御意見の分類ごとに、代表的な意見について御説明させていただきます。

資料の6ページを御覧ください。

はじめに、「整開保」についてです。葉山都市計画区域をはじめ、3つの都市計画区域で合計6人の方から御意見をいただきました。

資料の7ページを御覧ください。

御意見のあった三つの都市計画区域を示しています。このうち、代表的な御意見として、箱根町にて公述された方の御意見を御説明します。

資料の8ページを御覧ください。

こちらが箱根町全図になっています。御意見は、箱根都市計画において、緑地等の自然的環境を積極的に保全することを要望するものでした。

箱根町は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定めていない、非線引き都市計画区域であります。図に黄色や緑で着色した区域に用途地域を定めています。

また、町のほぼ全域が緑色の太い線で示した富士箱根伊豆国立公園に指定されています。

次に、公述意見のあった箱根町北部の仙石原地域を拡大します。

資料の9ページを御覧ください。

仙石原地域は、町内で最も広大な平坦地が広がっており、別荘や宿泊・保養施設、観光・レクリエーション施設が立地している地域です。

用途地域は、黄色で着色された第一種住居地域や薄い緑色で着色された第二種低層住居専用地域などとなっています。

また用途地域とは別に、国立公園において、景観及び風致を維持するため、図下部に紫色で囲まれた区域が特別保護地区として指定されており、図上部の緑色で囲まれた区域が普通地域となっています。

また、図の右上や左上に青色で囲まれた区域が、第1種特別地域に指定されており、第1種特別地域と普通地域の間に黄色で囲まれた区域が、第2種特別地域に指定され

ています。

資料の 10 ページを御覧ください。

それでは、Aさんの整開保についての御意見の概要を説明します。

御意見は、「緑地等自然的環境の保全について」です。以後、黄色いマーカーで着色した主要な箇所を読み上げます。

「ここ数年、箱根に開発の波が押し寄せ、大規模宿泊施設が無秩序に建設されている。今この乱開発を止めなければ、取り返しのつかないことになってしまう。

整開保には、『本地域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い。』との記載があるが、現状は、国立公園の普通地域のみならず、一部特別地域でも大規模な開発が行われており、そのため、整開保の記載を現状に即した内容に変更していただきたい。」

次のページを御覧ください。

「箱根では多種多様な生物層があり、豊かな自然を楽しむことができるが、昨今、人と自然とのバランスが崩れつつあると感じている。かつて見られた種類が次々と姿を消し、千石原湿原も既に周辺は開発地に囲まれ、緩衝地帯さえない。」

次のページを御覧ください。

「住宅地に指定されている地域にあっても、豊かな自然が残る場所、特に多様な生き物にとって不可欠な水場環境を、公園緑地として保全していただきたい。」

という御意見でした。

資料の 13 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を資料右側に赤い枠で示しています。主要な箇所を読み上げます。

「区域区分を定めるにあたっての判断は、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うこととされています。

箱根都市計画区域においては、今後、人口、産業規模の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低いこと、地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていること及び本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられていることなどを総合的に勘案し、区域区分を定めないとしています。」

次のページを御覧ください。

「御意見のありました緑地等自然的環境の保全について、整開保では、『特別保護地区、第 1 種特別地域、第 2 種特別地域 A 区域及び第 3 種特別地域 A 区域に指定されている区域は、本区域の豊かな自然を形成するとともに多様な生態系を確保する重要な緑地である。これらの地域については都市の骨格を形成する緑地として位置づけ、今後も保全を図る。』としています。

『おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 84 パーセント（約 7,790 ヘクタール）を、地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。』としています。」

次のページを御覧ください。

「箱根町第 3 次都市計画マスタープランでは、『都市的土地利用や都市基盤整備を進めるにあたっては、自然との共生を基本的なスタンスとし、県内唯一の国立公園である本町固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするよう努めていきます。』とされています。」

以上が、県の考え方です。

資料の 16 ページを御覧ください。

続きまして、「新市街地ゾーン」についてです。

厚木都市計画区域をはじめ、4 つの都市計画区域で合計 8 人の方から御意見をいただきました。

資料の 17 ページを御覧ください。

御意見のあった 4 つの都市計画区域を黄色で示しています。

このうち、厚木市、南足柄市及び開成町にて公述された代表的な御意見を御説明します。

資料の 18 ページを御覧ください。

はじめに、厚木都市計画における御意見です。厚木市北部の位置図を示しています。

御意見は、位置図下部に示した、さがみ縦貫道路圏央厚木インターチェンジから北に約 2 キロメートルに位置する赤い点線の区域を、産業系の新市街地ゾーンに位置付けることに對し、「反対」とするものです。

次に、厚木市山際地区の新市街地ゾーンを中心に拡大します。

資料の 19 ページを御覧ください。

新市街地ゾーンは、三方を着色された市街化区域に囲まれており、東側に国道 129 号、北側に県道 65 号（厚木愛川津久井）及び都市計画道路 3・3・7 厚木環状 4 号線が配置されています。

また、黒枠で示した区域において、市が（仮称）北部地区公園を整備する予定となっています。

資料の 20 ページを御覧ください。

空中写真を示しています。

新市街地ゾーンはおおむね農地となっており、その周辺では住宅地が広がっています。

資料の 21 ページを御覧ください。

それでは C さんの新市街地ゾーンについて、「反対」の御意見の概要を御説明します。

御意見は「山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて」です。

「山際地区、山際北部地区を工業地にするための産業系の一般保留フレームの指定について反対である。反対の理由は次の 3 つである。」

一点目は、仮同意書の取得方法等についてです。「昨年 11 月に山際地区準備委員会の方が、山際地区の市街化に賛成かどうかを尋ね、家族の分も含め同意書に署名捺印するよう求めてきた。わずか数分の立ち話で仮同意を取ろうとすることは、どう考えても問題である。厚木市山際地区準備委員会だよりには、土地区画整理法第 18 条に基づく組合設立認可申請の要件である権利者数及びその宅地面積割合の 3 分の 2 以上の同意を充足した旨の記載があったが、従前このような説明は一切なかった。仮同意書の有効性及び 3 分の 2 の同意が得られたという事実について疑義がある。」

次のページを御覧ください。

二点目は、（仮称）北部地区公園についてです。「（仮称）北部地区公園整備事業について、厚木市は、当初は 10 ヘクタール以上の広域避難場所としての防災公園と言っていたが、いつの間にか規模が 4 ヘクタールほどに縮小し、地権者が知らない間に市が計画を次々と変更している。地権者の合意形成不在の中、市が一方的に発表することを地権者がただ聞くのみであり、コミュニケーションが全く取れていない状況である。」

次のページを御覧ください。

三点目は土地区画整理事業についてです。「計画の決定について、一般地権者不在

で話が進んでおり、土地区画整理事業のリスクについても、一度も説明を受けたことがない。関わる人皆で民主的かつ公正に話を進めるよう、強く要望する。どうしても工業地にしたいのであれば、反対している人たちを巻き込まずにやりたい方々だけで土地区画整理事業という手法により行えば良いと思う。」

という御意見でした。

資料の 24 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を、資料右側に赤い枠で示しています。

山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについては、「県では、基本的基準に基づき、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道や駅等の拠点周辺地域など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合する場合に、整開保に一般保留フレームを位置付けることとしています。

整開保では、山際地区及び山際北部地区においては、『高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、産業系の市街地を形成するため、農林漁業との調整を図りながら、必要な土地利用の検討を行っていく。』としています。」

次のページを御覧ください。

次に、仮同意書の取得方法等についてです。「県では、一般保留フレームについて、市から計画的な市街地整備の熟度を確認し、整開保に位置付けています。また、同意率の規定はありません。なお、組合設立認可申請にあたっては、今後、改めて本同意書を取得する必要があると認識しています。今後、準備委員会が地権者へ丁寧に説明し、合意形成を図っていくと市から聞いています。」

次のページを御覧ください。

次に、(仮称) 北部地区公園についてです。「(仮称) 北部地区公園については、市民の御意見等を踏まえ、平成 29 年に改定した緑の基本計画において、依知地域に防災機能を持った約 4 ヘクタールの地区公園として計画し、また、依知地域の避難場所として早急な整備が求められていることなどから、土地区画整理事業に先行して公園を整備していくと市から聞いています。今後も地権者や周辺住民に対して丁寧に説明していくと市から聞いています。」

次のページを御覧ください。

最後に、土地区画整理事業についてです。「土地区画整理事業の区域や土地利用のあり方については、地権者や周辺住民の御意見を丁寧に伺った上で、周辺環境に配慮しつつ、市と準備委員会が今後具体的に検討していくと聞いています。」

以上が、県の考え方です。

資料の 28 ページを御覧ください。

次に、南足柄都市計画における A さん、開成都市計画における B さんの御意見の概要を説明します。なお、A さんと B さんは同じ方で、内容も同様でしたので、まとめて報告させていただきます。画面には、両市町の行政界付近の位置図を示しています。

御意見は、位置図右上に示した、東名高速道路大井松田インターチェンジから南西に約 4 キロメートル、位置図中央右側に示した小田急小田原線の開成駅から西に約 1.5 キロメートルに位置する両市町の赤い点線の区域を、産業系の新市街地ゾーンとして位置付けることに対し、「その他」及び「反対」とするものです。

次に、新市街地ゾーンを中心に拡大します。

資料の 29 ページを御覧ください。

赤い点線で示した新市街地ゾーンは、黒枠で囲われた「ビレッジ構想地区」に含まれています。「ビレッジ構想地区」は、両市町が共同で策定した「足柄産業集積ビレッジ構想」に位置付けられており、既存の産業集積を生かしつつ、新しい産業の集積を

積極的に進めることとしています。

資料の 30 ページを御覧ください。空中写真を示しています。

両市町の新市街地ゾーンの周辺では、東側及び西側では住宅地が、南側では工業地が広がっております。

資料の 31 ページを御覧ください。

それでは、南足柄都市計画における A さんの新市街地ゾーンについての御意見の概要を説明します。御意見は、「新市街地ゾーンについて」です。

「整開保の新市街地ゾーンに関する記載内容について、『インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を活用した産業形成』に変更されており、何でも良いので工場を誘致したいと読める。当該地開発の指針となっているビレッジ構想は、『南足柄市と開成町、企業、教育・研究機関等が協力しながら産業集積を進め、ビレッジ構想地区を核とし、足柄地域全体の発展・活性化を図っていくこと。』を謳っている。ビレッジ構想で謳っている上位計画との整合を前提に、整開保はビレッジ構想を踏まえた記載内容とすべきである。」

資料の 32 ページを御覧ください。

次に、「壺下竹松北地区について」です。「道の駅の道路を挟んで北側が、区域区分の変更があった壺下竹松北地区である。当該地区の審議が行われた神奈川県都市計画審議会によると、隣接する低層住居専用地域等への環境配慮に関する質問に対し、事務局は、一定の配慮をしていることについて回答している。回答を受け、委員は、現時点で考えている環境配慮については了解した、と応じている。委員の重要な指摘事項は、具体の業種が未定であるため、十分であるか否かは現時点では不明であるという点であったと考える。

また、開成町の住民に対する説明をしているかという質問に対し、地権者への勉強会や説明会を行っている」と回答しているが、正確な回答は、『住民説明はしていない。』になるはずである。」

という御意見でした。

資料の 33 ページを御覧ください。

続いて、開成都市計画における B さんの新市街地ゾーンについての御意見の概要を説明します。開成都市計画における新市街地ゾーンについての御意見は、先に説明した南足柄都市計画での公述意見と同じ内容のため、説明は省略します。

資料の 34 ページを御覧ください。

次に、「壺下竹松北地区について」です。「先行する壺下竹松北地区の開発に関し、町の一般住民には、ビレッジ構想の進行状況についてほとんど説明してこなかったため、ただの工業地開発となってしまったと考える。この先行事例が、竹松南・宮台北地区でも放っておくと同じようなことが繰り返される可能性を示している。県は、こうした市町の動向に対して適切なチェック機能を果たしているのか。神奈川県都市計画審議会での答弁内容が適切であったのかを含め、都市計画審議会に詳細を説明するよう要望する。そして、ビレッジ構想を担保した適切なものとするよう要望する。」

という御意見でした。

資料の 35 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を資料右側に赤い枠で示しています。

南足柄都市計画における A さんと、開成都市計画における B さんは同じ方で、内容も同様でしたので、御意見に対する県の考え方については、代表して、南足柄都市計画分を御説明します。

御意見は「新市街地ゾーンについて」です。

「整開保では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つ

としており、これを踏まえて、『インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を活用した産業形成を図る。』としています。

また、整開保の新市街地ゾーンでは、それぞれの地域の立地特性等を踏まえた市街地像を示すこととしており、誘致する産業については、ビレッジ構想に位置付けられています。」

資料の 36 ページを御覧ください。

次に、「壺下竹松北地区について」です。

「壺下竹松北地区の市街化区域編入に当たっては、都市計画決定前の時点で立地する複数の業種が想定されていたため、これら業種の事業内容を踏まえ、市が周辺環境に配慮した地区計画の制限内容を定めています。整開保で示した地域毎の市街地像を目指して、今後、周辺住民の方も対象とする情報提供、説明会等を実施していくと市から聞いています。」

以上が、県の考え方です。

資料の 37 ページを御覧ください。

続きまして、「都市再開発の方針等」についてです。

小田原都市計画区域で 4 人の方から御意見をいただきました。

資料の 38 ページを御覧ください。

小田原市にて公述された 4 人のうち 2 人の御意見を御説明します。

資料の 39 ページを御覧ください。

小田原市中心部の位置図を示しています。御意見は、位置図中央の小田原駅を含む、黒枠で囲まれた一号市街地の区域について、「反対」及び「賛成」とするものです。

次に一号市街地を中心に拡大します。

資料の 40 ページを御覧ください。

黒枠で囲われた小田原駅周辺地区を、都市再開発の方針において、「計画的に再開発が必要な市街地」として一号市街地に定めています。

資料 41 ページを御覧ください。

空中写真を示しています。

一号市街地の区域では、商業地及び住宅地が広がっています。

資料の 42 ページを御覧ください。

それでは小田原都市計画における E さんの都市再開発の方針等について、「反対」の御意見の概要を御説明します。

御意見は「一号市街地（小田原駅周辺地区）について」です。

「当初、小田原市は、小田原駅西口に隣接し、広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある周辺地区と、今後、大規模な土地利用転換が想定される少年院跡地を一号市街地『小田原駅周辺地区』に含め、区域を拡大させる方針を示していた。

しかし、城山地区での民間再開発構想に不安を抱いた者などから拡大に反対する署名が提出され、また、少年院跡地におけるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業が見直されることになったことから、市は小田原駅周辺地区における一号市街地拡大を見送る案を県へ申し出た。

拡大予定であった対象地区は、道路のほとんどが狭隘道路で、防災性の向上などに取り組む必要がある。」

次のページを御覧ください。

「これらの問題を認識したまま一号市街地に拡大せずに次の線引き見直しまで放置し、災害で市民の命が脅かされるようなことがあれば、市だけでなく神奈川県もその責任を負うことになる」と指摘する。先述の反対署名は、民間事業者による開発計画

と一号市街地拡大を混同した状況下で集められており、結果、当該開発計画に対する反対署名であるべきものが、一号市街地拡大に対する反対署名にすり替わっている。市や県は反対意見に配慮して拡大を見送るのではなく、逆に一号市街地に指定した上で計画的に議論を進めるべきである。」

次のページを御覧ください。

「都市計画は、一度決まると長年にわたり人々の生活に影響を与えることから、慎重な議論を積み重ねながら進めるべきものである。一部の反対意見によって覆されることは、本来あるべき都市計画の進め方ではない。県に対しては、当初どおり一号市街地を拡大して、当該地区の将来像について地元住民の意見に配慮しつつ計画的に議論を進めることを強く求める。」

という御意見でした。

資料の 45 ページを御覧ください。

次に小田原都市計画における F さんの都市再開発の方針等についての「賛成」の御意見の概要を御説明します。

御意見は「一号市街地（小田原駅周辺地区）について」です。

「都市再開発の方針における別表 1 の『1 小田原駅周辺地区』について、『再開発手法等の導入』とあるが、地権者が理解・納得することが重要であり、住民合意を徹底して目指すことが必要であると考える。」

次のページを御覧ください。

「地権者には、土地を手放すことに計り知れない苦しみがあることから、立ち退きが必要となるような再開発は、初めからすべきではない。地権者一人一人が所有する土地や建物、周辺の住民一人一人にとってかけがえのない地域であるだけに、まちづくりは徹底した住民合意が必要である。」

という御意見でした。

資料の 47 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を赤い枠で示しています。

一号市街地(小田原駅周辺地区)については「反対」と「賛成」の御意見をいただきました。E さん F さんからいただいた御意見に対する県の考え方は同様となります。

「都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて県が定めるものであり、第 8 回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第 7 回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。

市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成しています。少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聞きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。」

以上が、県の考え方です。

資料の 48 ページを御覧ください。

続きまして、「市街化区域及び市街化調整区域への編入」についてです。

三浦都市計画区域をはじめ、3 つの都市計画区域で、3 人の方から御意見をいただきました。

資料の 49 ページを御覧ください。

御意見のあった 3 つの都市計画区域を示しています。

このうち、厚木市及び大磯町にて公述された、それぞれ 1 人の御意見を御説明します。

資料の 50 ページを御覧ください。

はじめに、厚木市における御意見です。

厚木市中心部の位置図を示しています。

御意見は、位置図中央に示した小田急小田原線の本厚木駅から、南西に約 900 メートルに位置する赤枠で示した地域について、市街化区域への編入を要望するものです。御意見のあった地域を中心に拡大します。

資料の 51 ページを御覧ください。

黒色の太い線が市街化区域と市街化調整区域を区分する線です。赤枠で示した御意見のあった地域は、市街化調整区域ですが、用途地域として、第一種住居地域と国道 129 号沿道に商業地域が指定されています。

資料の 52 ページを御覧ください。

空中写真を示しています。

当該地域は宅地のほか、農地や駐車場などに利用され、病院、厚木市文化会館が立地しています。

資料の 53 ページを御覧ください。

それでは、厚木都市計画における A さんの市街化区域への編入についての御意見の概要を説明します。

御意見は、「恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について」です。

「本厚木駅から 900 メートル、文化会館から南の恩名一丁目と温水について、市街化調整区域を市街化区域へ変更することを要望する。

要望のエリアは、病院や大型スーパーも近くにあり、住居の環境は良いはずであり、市街地に近い場所である。しかし、車両置場やヤード等、市の中心エリアに相応しくない場所として使われている。当該エリアは市街化調整区域であるが、第一種住居地域に指定されている。

この地域について、一度市街化区域になった後に市街化調整区域になったと聞いており、その理由を知りたい。住みよい街、美しいまちづくりのために、このエリアを市街化調整区域から市街化区域にすることを要望する。」

という御意見でした。

資料の 54 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を赤枠で示しています。

「恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について」です。

「当該地区の区域区分変更の経過については、昭和 54 年に行った第 1 回線引き見直しにおいて、将来の人口の見通しから、住居系の新市街地として市街化区域に編入し、同日付けで土地区画整理促進区域を決定しました。

しかし、当時は、地元地権者の区画整理に対する意欲が高まらなかったため、昭和 59 年の第 2 回線引き見直しの際に、市街化調整区域に編入しました。

県では、基本的基準に基づき、土地区画整理事業や開発行為等計画的な市街地整備が確実に行われる区域であることなどの基準に適合している場合に、市街化区域に編入できるとしています。

御要望のあった地域については、計画的な市街地整備の見通しが立たなかったことなどから、第 8 回線引き見直しにおいて、市街化区域編入しないことといたしました。」

以上が、県の考え方です。

資料の 55 ページを御覧ください。

次に、大磯都市計画における A さんの市街化区域への編入について御意見の概要を御説明します。

はじめに、「大磯都市計画の区域区分について」です。

「都市計画法が施行されてから、区域区分は基本的枠組みを維持したまま現在に至っている。土地利用の状況を見てみると、市街化調整区域として都市的土地利用が抑

制されているにもかかわらず、農地と住宅が混在しているエリアがあり、空き家の問題や耕作放棄地の問題が発生している。市街化調整区域では、深刻な問題になると思われる。地域の実情を検証していただき、地域の意向を確認した上で、線引き見直しを進めていただきたい。」

次のページを御覧ください。

次に、「第8回線引き見直しにおける基本的基準について」です。

「即時編入の条件として、人口集中地区の基準だけでは、地域の実情を正確に表すものではない。現状に即した判断基準を検討していただきたい。」

という御意見でした。

資料の 57 ページを御覧ください。

御意見に対する県の考え方を、資料右側に赤枠で示しています。

はじめに、「大磯都市計画の区域区分について」です。

「県では、基本的基準に基づいて、区域区分の変更を行うこととしています。基本的基準では、『市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。』としています。

なお、市街化調整区域の土地利用については、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、『地区計画の活用により、一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた土地利用の整序を図る。』としています。」

次のページを御覧ください。

次に、「第8回線引き見直しにおける基本的基準について」です。

「基本的基準では、編入できる区域の基準の一つとして、『人口集中地区になっている区域』を位置付けていますが、これ以外にも、『新市街地』、『既の開発整備された区域で地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域』などの判断基準を設け、現状に即したものとなるよう努めています。」

以上が、県の考え方です。

資料の 59 ページを御覧ください。

続きまして、「その他」の意見についてです。

鎌倉都市計画区域をはじめ、6つの都市計画区域で7人の方から御意見をいただきましたが、これらの意見については、県や市町の政策や事業への要望のため、説明を省略させていただきます。

資料の 60 ページを御覧ください。

以上、公述のあった御意見の分類ごとに、代表的な御意見を説明させていただきました。

多数の御意見をいただきましたが、第8回線引き見直しの基本的基準に適合していないなどの理由から、公述意見を踏まえた都市計画素案の変更はありませんでした。

なお、いただいた御意見については、国、県又は市町の所管部局に送付し、共有させていただくとともに、今後の取組の中で参考とさせていただきます。

また、報告資料として事前に送付させていただきました、「公述意見の要旨と県の考え方(案)」については、3月を目途に公述人に送付するとともに、県のホームページで公表します。

資料の 61 ページを御覧ください。

最後に、今後のスケジュールですが、今回報告した後、今年度内に県原案を確定し、関係省庁との事前協議、案の公告及び縦覧、都市計画審議会への付議、国土交通大臣との協議など、所定の都市計画手続きを進め、令和7年内の変更告示を目指してまいります。

以上で、「第8回線引き見直しの都市計画公聴会の公述意見の要旨と県の考え方(案)」についての説明を終わります。

【中村議長】

ありがとうございました。

ただいま幹事から報告がございましたが、何か御意見、御質問等がありましたら、挙手をお願いします。

WEBで奥委員の手が挙がっているようです。奥委員、どうぞ御発言ください。

【奥委員】

都市計画素案の変更には至らないとの結論については承知しましたが、公聴会での御意見を受け、今後、丁寧な手続きや合意形成に向けた努力をもう少ししていただく必要があると思うところがありました。県の対応というよりは、地元基礎自治体の関係者による対応をしっかりとお願いできればと思います。

例えば、スライド23枚目では、山際地区の準備委員会が、住民に対して、数分の説明で仮同意書を出すよう依頼したというケースがあったとのことですが、これは本来あってはならないことだと思います。県としては、今後、本同意書の取得に向けて適切に手続きが踏まれるとの回答をするようですが、そもそもそういったあまり望ましくない手法で仮同意書の取得を求めたという事実があったとするならば、今後そういったことが起こらないよう、しっかりと地元自治体と情報共有していただく必要があると思います。また、住民の方はかなり不信感を募らせていると思いますので、それを払拭するための努力をしっかりといただくことは、是非、県から市にお伝えいただければと思います。

それから箱根町ですが、国立公園としての保全措置が講じられているというのはそのとおりなのですが、例えばスライド14枚目、県の考え方『『おおむね20年後までに、都市計画区域の約84パーセントを、地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。』』としています。』という文章の意味するところがよくわかりません。これによって、貴重な動植物種が存在しているエリアが保全されるということに繋がるものなのかがわからず、むしろ心配を抱かせるような回答になっていると思います。「特別保護地区等に指定され、保全されているエリアである」という話と「緑のオープンスペースとして確保する」という話とが、繋がるものなのかどうか、確認したいと思います。少し表面的な回答にもなっており、公述人の方の懸念を払拭するような内容にはなっていないのではないかと思います。以上です。

【中村議長】

どうもありがとうございました。

二点ございまして、一点目は対応に対する御意見ということかと思います。二点目は県の考え方の趣旨の確認といったことも含まれていたかと思います。

それでは、事務局の方で答弁をお願いします。

【佐野幹事】

ありがとうございます。一点目の厚木都市計画の件ですが、山際地区は第7回線引き見直しの際に保留区域に設定しているエリアであり、これまでも長きにわたり、厚木市や準備委員会が地元の方々との対話を継続している地区になります。

なかなか地元の意見がまとまらない状況で、市からも引き続き丁寧な対応をしていくと聞いていますので、県としても引き続き注視して参ります。

また、二点目の箱根都市計画の件ですが、箱根都市計画区域は、国立公園に指定されており、都市計画法上の緑地保全に係る地域地区は定められておりません。

なお、幾つかある都市公園について、引き続き整備を進めるということは聞いています。また、緑の基本計画でも緑のスペースの確保を謳っており、引き続き、町としても、緑の確保を進めていくと聞いています。以上です。

【中村議長】

奥委員、いかがですか。

【奥委員】

やはり、県の考え方に書かれている、特別保護地区等の話とその最後の部分とが、文脈が繋がっていないような印象を受けています。特別保護地区等については当然保護していく一方で、身近な緑として、例えば、地域地区の指定や都市公園の整備をし、緑のあるオープンスペースを確保するということかと思いますが、もう少し意図が正確に伝わるように表現していただいた方がよろしいのかなと思いました。

【中村議長】

ありがとうございます。

客観的に読んだ際に十分意図が伝わらないということをお感じになる方、奥委員をはじめ何人かいらっしゃるかと思いますが、書きぶりについては、少し御検討いただくといった形でよろしいでしょうか。

【佐野幹事】

承知しました。

【中村議長】

それではどうぞ御検討よろしくをお願いします。

その他御意見、御質問はございますか。

それでは、WEBで野澤委員の手が挙がっているようですので、野澤委員、お願いします。

【野澤委員】

私も今奥委員がお話されました14ページ目についてですが、「おおむね20年後までに都市計画区域の約84パーセントを地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。」について、主語が県なのか町なのか書かれておらず、実施主体がわかりません。また、地域地区を定めていないというお話でしたが、なかなか一般の方にはわかりづらく、私もここの部分は疑問に思いますので、今議長からお話がありましたように、きちんと伝わるように修正していただきたいと思います。

なお、この御指摘の視点は非常に重要です。現在、生物多様性の確保について適切に対応していく、というのが世界的な都市政策の潮流になっており、北海道ニセコ町などは、自然公園法に基づく指定地域ですが、ホテル建設などによるスプロール化が進行しているということです。箱根でも、例えば特別用途地区や特定用途制限地域の指定などを行い、ホテルなどの観光施設によるスプロール化が起きないようにしていくということは、主には市町がやるべきこととは思いますが、県も広域的見地から市町と協働連携して進めていくという視点も必要であると思います。

また、「緑のオープンスペースを確保する」とありますが本当に実効性のあるかた

ちで確保されるものなのか、確保を目指しているものなのかっていうところもちょっとこの文脈では読めません。国立公園の中でも規制緩和によりハイスペックなホテルの建設を可能とする話が進んでいる中、今回の公述意見は非常に大事な論点であると思いますので、このあたりは県としてもきちんと言いたいただきたいと思います。以上です。

【中村議長】

ありがとうございます。県の方はいかがですか。

【佐野幹事】

貴重な御意見をいただき、ありがとうございます。

県の考え方の記載については、町の方と調整したうえで、わかりやすい表現を検討したいと思います。

【中村議長】

はい、ありがとうございます。

その他に御意見、御質問はありますでしょうか。

それでは、出尽くしたようですので、次の案件に移りたいと思います。

続きまして、昨年 11 月に開催しました前回審議会において、委員より御質問がございました、「第 8 回線引き見直しの基本的な考え方の反映内容」に関しまして、幹事から報告をお願いします。

【佐野幹事】

それでは、「第 8 回線引き見直しの基本的な考え方の主な反映内容」について報告させていただきます。

前回、第 244 回神奈川県都市計画審議会の報告事項である「第 8 回線引き見直しについて」での質疑対応の際に、委員より「整開保における 5 つの基本的な考え方の内、2 つは説明いただいたが、残り 3 つについて具体的な反映内容を説明いただきたい。」との御意見をいただきました。

これを踏まえて、今回、基本的な考え方の主な反映内容について改めて報告させていただきます。

説明は、右上に「報告事項②」と記載のある資料により、進めさせていただきます。

資料の 2 ページを御覧ください。

はじめに、振り返りになりますが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる『整開保』の構成」です。

資料左側に示す第 1 章の 1 では、神奈川県全域の方針を定めており、「都市計画の目標」の中で 5 つの基本的な考え方を位置付けております。

また、資料右側、第 2 章以降では、都市計画区域ごとの方針を定めており、第 1 章で記載した「都市計画の目標」を反映した内容とします。

資料の 3 ページを御覧ください。

次に「基本的な考え方の主な反映内容」についてです。基本的な考え方の①と次ページの②は、前回の都市計画審議会で報告させていただいた内容ですが、改めて説明させていただきます。

「①集約型都市構造の実現に向けた都市づくり」では、本格化する人口減少社会に備え、集約型都市構造化に向けた取組を進めることとしております。

その対応について、大和都市計画の方針附図を例示しながら説明します。

今回の見直しでは、集約拠点等を新規に追加し、市町都市計画マスタープランなどの内容を反映することで、集約型都市構造化の実現を推進していくこととします。

資料の4ページを御覧ください。

「②災害からいのちと暮らしを守る都市づくり」では、災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、地域の実情も踏まえながら、市街化区域を市街化調整区域に編入する、いわゆる逆線引きなどにより土地利用の面からも防災・減災に取り組むこととしております。

その対応について、鎌倉都市計画区域区分の計画図の一部を例示しながら説明します。災害レッドゾーンである土砂災害特別警戒区域が指定された区域のうち、将来的に都市的土地利用を行わない部分、図で言いますと、黄色点線と赤線で囲まれた部分を逆線引きすることとします。

小さい区域ではありますが、着実に取り組みを進めていくための第一歩であると認識しております。

資料の5ページを御覧ください。

これ以降の③から⑤については、今回、新たに御説明する内容となります。

「③地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり」では、地方創生の観点から地域活力の維持・形成が必要であり、地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用し柔軟に対応することとしております。

例えば、左の図にあるように、人口減少が認められる集落においては、地域活力回復のために、市街化調整区域であっても、濃い緑色で示した区域では住宅の立地を、黄色で示した区域では、診療所、郵便局、集会施設といった生活に必要な利便施設などの立地を認めるよう、地区計画を適切に活用していくことが考えられます。

その対応として、大井都市計画の整開保では、「農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、地区計画等の活用により、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序誘導を図るものとする。」としております。

資料の6ページを御覧ください。

次に「④循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり」では、グリーンインフラの考え方も踏まえ、防災・減災、地域振興など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地を適切に整備・保全することとしております。

例えば、左の図にあるように、みどりをはじめとする自然環境が持つ機能を積極的に活用するため、社会資本整備にあたり、生物の生息の場の提供、良好な景観形成などを図るとともに、都市内の農地や緑地を適切に整備・保全します。

その対応として、茅ヶ崎都市計画の整開保では、「緑地の確保目標水準」として、おおむね20年後までに、都市計画区域の約22パーセント、約1,070ヘクタールを、特別緑地保全地区などの地域地区、公園などの都市施設及び樹林地、農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保することとしております。

資料の7ページを御覧ください。

次に、「⑤広域的な視点を踏まえた都市づくり」では、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら対応していくこととしております。

例えば、左の図にあるように、河川管理者が行う治水対策に加え、あらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させるため、河川の上流域にある自治体が、下流域の洪水リスクの低減を図るなど、都市計画区域を越えた取組が重要となっています。

その対応として、小田原都市計画の整開保では、「下水道及び河川の整備・保全の方

針」として、「流域治水プロジェクトに取り組む水系については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で浸水被害を軽減させる治水対策に取り組む。」としております。

以上、第8回線引き見直しの基本的な考え方の主な反映内容について御指摘を頂いた三点を中心に説明させていただきました。説明は以上です。

【中村議長】

御説明ありがとうございました。

ただいま幹事から報告がございましたが、何か御意見、御質問等ございましたら、挙手をお願いします。

特にございませんようですので、第8回線引き見直しについての基本的な考え方の主な反映内容についての報告を終了します。

以上で本日の審議会報告の件は全て終了いたしましたので、本日の審議会を閉会します。