

第 247 回
神奈川県都市計画審議会
議事録

令和 7 年 8 月 27 日（水）
神奈川県庁本庁舎 3 階 大会議場

議 事 経 過

<開会>

【中村議長】

それではただいまから第247回神奈川県都市計画審議会を開会いたします。

本日審議いただくものは、第8回線引き見直しに関連した案件でございます。

議案数が85件と非常に多く、審議時間も長くなることから、途中で暫時休憩をすることも考えておりますので、よろしくお願いいたします。

休憩を挟み、午後4時45分ごろを目途に審議会を終わればと思っておりますので、よろしく御協力をお願いいたします。

はじめに、本日の定足数でございますが、委員総数31名のうち23名の委員の方が出席をされておりますので、過半数に達しており、条例に定める定足数に達しております。

本日の傍聴についてでございますが、傍聴人は2名でございます。

本日は、定員に余裕がありますため、議事開始後の傍聴につきましては、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。

(会場内より、「異議なし」の声)

特に異議がないようでございますので、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）>

議事に入ります前に、傍聴人の方へ、傍聴いただく上での注意を申し上げます。事務局がお配りした「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った場合には、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。稲垣委員及び福田委員をお願いをいたします。

それでは、案件の審議に入ります。

審議の進め方としては、第8回線引き見直しに係る案件については、三浦半島、県央、湘南、県西の4つの都市圏域ごとに、複数の都市計画の案件を一括して審議した後に、一括して採決いたしますので、よろしく御承知おきください。

まず、三浦半島都市圏域に係る議第4416号から議第4430号までについて、幹事の説明を求めます。

【佐野幹事】

それでは、三浦半島都市圏域の横須賀、鎌倉、逗子、三浦及び葉山の5つの都市計画の変更について、一括で説明させていただきます。

はじめに、議案一覧でございます。

御審議いただくのは、横須賀都市計画の議第4416号から、葉山都市計画の議第4430

号までの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの変更に係る、15案件となります。

なお、逗子都市計画の都市再開発の方針、逗子及び葉山都市計画の住宅市街地の開発整備の方針は、今回変更を行いません。

説明は、右上に審議事項説明資料①と記載のある資料により進めさせていただきます。

表のうち、ハイフンで示した方針につきましては、該当の都市計画を定めておりません。

資料の2ページを御覧ください。

はじめに、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保の変更について、一括で説明いたします。

資料の3ページを御覧ください。

まず、第1章の1、県全域における基本方針でございます。この項目は、県が線引き見直しを行うすべての都市計画区域共通で同じ内容を記載しております。

資料の4ページを御覧ください。

県の総合計画「新かながわグランドデザイン」の基本理念であります、「いのち輝くマグネット神奈川」を実現するため、かながわ都市マスタープランに基づきまして、県土・都市像は、「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」としております。

目標年次は、第7回線引き見直しの目標年次である、2025年（令和7年）の10年後、2035年（令和17年）としています。

都市計画の目標は、

- ① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- ② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- ③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- ④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- ⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

としています。

資料の5ページを御覧ください。

次に、第1章の2、三浦半島都市圏域における基本方針でございます。この項目は、三浦半島都市圏域の全区域共通で同じ内容を記載してございます。

資料の6ページを御覧ください。

三浦半島都市圏域の都市づくりの目標は、「半島のみどりと海に調和し、生き生きとした都市づくり」としてしています。

三浦半島都市圏域は県土の南東部に位置しており、横須賀、鎌倉、逗子、三浦及び葉山の5つの都市計画区域で構成されております。

都市計画区域の範囲は、行政区域の全域となります。

資料右の図は、都市づくりの方向性を示しております。

資料の7ページを御覧ください。

次に、第2章、都市計画区域の都市計画の方針です。

この項目は、都市計画区域ごとに、区域区分の方針や、主要な都市計画の決定の方針などを記載しております。三浦半島都市圏域の主な記載内容を一括で説明いたします。

資料の8ページを御覧ください。

はじめに、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、区域区分の有無でございますが、三浦半島都市圏域は、全域が首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、すべての都市計画区域で、区域区分を定めております。

次に、区域区分の方針、人口推計でございます。

都市計画区域ごとに目標年次であります、令和17年の人口を推計しております。

資料の9ページを御覧ください。

次に、産業の規模です。

工業出荷額と流通業務用地について、目標年次である令和17年の推計をしてございます。

三浦半島都市圏域では、工業出荷額の増加が見込まれております。

資料の10ページを御覧ください。

都市計画区域ごとの工業出荷額と流通業務用地の推計値は、表のとおりとなります。

資料の11ページを御覧ください。

次に、主要な都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、土地利用でございます。

三浦都市計画の主要用途の配置の方針として、「引橋周辺地区は、交流拠点にふさわしい公共施設等の集積を進め、本区域の顔となる中心核の形成を図る」としてまいります。

次に、三浦半島都市圏域のすべての都市計画区域において、災害の防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針を新たに追加してございます。

「災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。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する。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う」としてまいります。

資料の12ページを御覧ください。

次に都市施設の整備です。

主要な施設の整備目標の、概ね10年以内に整備することを予定する主要な施設といたしまして、逗子都市計画は、主要幹線道路の桜山長柄線、葉山都市計画は、主要幹線道路の長柄上山口線を位置付けております。

なお、これらの施設は着手予定、整備中及び供用する施設を含む記載となっております。

資料の13ページを御覧ください。

次に市街地開発事業です。

市街地整備の目標の概ね10年以内に実施することを予定している主要な事業として、横須賀都市計画は、市街地再開発事業の追浜駅前地区を位置付けております。

資料の14ページを御覧ください。

次に、自然的環境の整備又は保全です。

まず、横須賀都市計画の地域の特性に応じた配置の方針といたしまして、「緑の骨格を構成する大楠山・武山の丘陵地は、各種地域制緑地の指定及び国営公園や都市基幹公園を配置し、保全を図る」としてまいります。

次に、葉山都市計画の実現のための具体の都市計画制度の方針、近郊緑地特別保全地区として、「近郊緑地保全区域のうち、特に良好な環境をもつ二子山地区の樹林地については、引き続き、保全の取組を進めるとともに、近郊緑地特別保全地区として保全を図る」としてまいります。

資料の15ページを御覧ください。

次に、都市防災に関する都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、三浦半島都市圏域、全区域の基本方針です。

「大規模な地震災害や、最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進する」ことを追記してございます。

次に、横須賀都市計画の土砂災害対策として、「ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進する」としています。

なお、三浦半島都市圏域の他の都市計画においても同様の記載をしております。

資料の16ページを御覧ください。

まず、区域区分の変更概要です。

市街化区域への即時編入は、人口集中地区によるものが、鎌倉都市計画は1箇所、0.01ヘクタール、三浦都市計画は1箇所、0.70ヘクタール、公有水面埋立によるものが、横須賀都市計画は1箇所、0.39ヘクタール、道路整備や河川改修に伴う境界位置の変更等、いわゆる事務的変更によるものが、横須賀都市計画は2箇所、0.13ヘクタール、三浦都市計画は1箇所としています。

なお、三浦都市計画の事務的変更は面積が小さいため、0.00ヘクタールと記載してございます。

次に、市街化調整区域への即時編入、いわゆる逆線引きは、災害レッドゾーンで、将来的に都市的土地利用を行う見通しが無いものが、横須賀都市計画は1箇所、0.07ヘクタール、鎌倉都市計画は1箇所、0.02ヘクタール、事務的変更が横須賀都市計画は4箇所、0.38ヘクタールとしています。

なお、逗子、葉山都市計画については、新たに編入する区域はございません。

資料の18ページを御覧ください。

次に、区域区分の主な変更箇所でございます。

まず、横須賀都市計画、浦賀7丁目地区の公有水面埋立による変更について説明いたします。

図中央の浦賀湾の西側において、公有水面埋立法による埋立地のうち、竣功認可を了した区域、面積0.39ヘクタールを市街化調整区域から市街化区域に編入いたします。

資料の19ページを御覧ください。

次に、鎌倉都市計画、笹目町地区の災害レッドゾーンによる変更について説明します。

図中央の斜面地の一部において、災害レッドゾーン、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区域、面積0.02ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域に編入いたします。

資料の20ページを御覧ください。

次に、三浦都市計画、下宮田字神田地区の道路整備に伴う境界位置の変更について説明いたします。

図中央を南北に通っている国道134号が拡幅されたことにより、区域決定境界である道路界の位置を変更します。

資料の21ページを御覧ください。

次に、区域区分の新旧対照表、面積増減でございます。

横須賀都市計画は、市街化区域が0.07ヘクタール増加し、国土地理院における面積精査を含め、市街化調整区域が3.07ヘクタール減少いたします。

鎌倉都市計画は、市街化区域が0.01ヘクタール減少し、国土地理院における面積精

査を含め、市街化調整区域が13.01ヘクタール増加いたします。

三浦都市計画は、市街化区域が0.70ヘクタール増加いたします。

資料の22ページを御覧ください。

次に、都市再開発の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の23ページを御覧ください。

都市再開発の方針では、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区である二項再開発促進地区などを定めてございます。

一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要を説明いたします。

三浦半島都市圏域では、一号市街地の変更はございません。

二項再開発促進地区としまして、横須賀都市計画では、追浜駅前地区を拡大し、鎌倉都市計画では、深沢地区を縮小いたします。

資料の24ページを御覧ください。

次に、二項再開発促進地区の主な変更箇所でございます。

代表いたしまして、鎌倉都市計画の深沢地区を説明いたします。

令和5年10月に認可を取得した村岡・深沢地区土地区画整理事業の区域と整合を図るため、図の赤色の線で示した区域、面積約31.1ヘクタールに変更いたします。

資料の25ページを御覧ください。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の26ページを御覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針は、住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備を図るべき都市計画区域のうち、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備等すべき地区（重点地区）などを定めております。

重点地区の変更概要を説明いたします。

横須賀都市計画において、事業完了に伴い、佐島地区を削除いたします。なお、鎌倉、三浦都市計画については、重点地区はございません。

資料の27ページを御覧ください。

次に、重点地区の変更箇所でございます。横須賀都市計画の佐島地区を説明いたします。

空中写真の赤色の線で示した区域、面積約41.1ヘクタールについて、宅地造成により良好な住宅市街地の整備が完了したため、重点地区から削除いたします。

資料の28ページを御覧ください。

次に、三浦半島都市圏域の市町決定の関連案件でございます。

市町決定の関連案件は、区域区分の変更に伴いまして、用途地域など、表に○で示した都市計画が変更されることとなります。

これらの案件につきましては、各市の都市計画審議会において、可決の答申がなされております。

資料の29ページを御覧ください。

次に、縦覧等の手続きについて説明いたします。

都市計画案の縦覧とともに、意見書の受付を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

これで議第4416号から議第4430号までの15案件についての説明を終わります。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

【中村議長】

ただいま、幹事から、議第4416号から4430号まで、15案件の説明がございましたが、

何か御意見、御質問等がございましたら、会場出席の委員の方は、その場で挙手をお願いいたします。リモート出席の委員の方は、Zoomの挙手機能によりまして、挙手をお願いいたします。

福田委員、御発言をお願いいたします。

【福田委員】

委員をしております東京大学の福田と申します。説明資料 23 ページで、横須賀の追浜駅前地区の再開発の話が挙げられていますが、ちょうど、最近日産の追浜工場が撤退するというニュースが出た矢先のタイミングなのでお聞きしたいと思います。

資料中、横須賀都市計画における二項再開発促進地区としまして、追浜駅前地区が「拡大」というふうになっているのですけれども、一方で工場が撤退するので、就業人口自体は減少するかと思います。工場の撤退は、2027 年ぐらいに計画されていたと思いますが、その辺を踏まえての計画となっているのかお聞きしたいです。

【中村議長】

事務局お願いします。

【佐野幹事】

今追浜工場のお話がありました。今回の線引き見直しにおける将来推計においては、人口や工業の推計に当り、個々個別の案件を反映したものとはなってございません。

このため、整開保等の計画において、追浜工場の撤退等の事情を具体的に反映したものとはなってございません。

なお、都市計画といたしましては、こちらのエリアについては、日産自動車撤退したとしても、将来も工業系の土地利用がなされるエリアとして位置付けをしております。

以上です。

【中村議長】

はい。福田委員よろしいですか。

【福田委員】

はい。現在の状況がそうだということは承知しましたがけれども、何か別の工場に変わるにしても、おそらく就業人口が増えることはないだろうとすれば、やはりそのあたり将来計画に少なからず、前提条件として考えるべきなのかなと個人的には思います。以上です。

【中村議長】

はい。ありがとうございます。

他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、御意見、御質問出尽くしたようでございますので、ここで採決に入らせていただきたいと思います。

三浦半島都市圏域に係る議第 4416 号から 4430 号までの 15 件につきましては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

御異議がある場合は、挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

【中村議長】

異議なしということで、議第 4416 号から 4430 号までの 15 件は原案どおり可決いたしました。

続きまして、県央都市圏域に係る議第 4431 号から議第 4454 号までについて、幹事の説明を求めます。

【佐野幹事】

それでは、県央都市圏域の厚木、大和、海老名、座間、綾瀬及び愛川の 6 つの都市計画の変更について、一括で説明いたします。

はじめに、議案一覧でございます。

御審議いただくのは、厚木都市計画の議第 4431 号から愛川都市計画の議第 4454 号までの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの変更に係る 24 案件となります。

なお、防災街区整備方針は、大和都市計画のみで定めてございます。

説明は、右上に審議事項説明資料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、整開保の変更について、一括で説明いたします。

資料の 3 ページを御覧ください。

まず、第 1 章の 2、県央都市圏域における基本方針でございます。

第 1 章の 1、県全域の基本方針については、三浦半島都市圏域と同じ内容のため、以後省略いたします。

資料 4 ページを御覧ください。

県央都市圏域の都市づくりの目標は、「森や川と共生し、うるおいと活力あふれる都市づくり」としています。

県央都市圏域は、県土の中央、北部に位置しており、厚木、大和、海老名、座間、綾瀬及び愛川の 6 つの都市計画区域です。

都市計画区域の範囲は、行政区域の全域となります。

資料の右の図は、都市づくりの方向性を示しております。

資料の 5 ページを御覧ください。

次に第 2 章、都市計画区域の都市計画の方針です。

県央都市圏域の主な記載内容を一括で説明いたします。

資料の 6 ページを御覧ください。

はじめに、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、区域区分の有無です。

県央都市圏域は、全域が首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、すべての都市計画区域で、区域区分を定めてございます。

次に、区域区分の方針、人口推計でございます。

都市計画区域ごとに目標年次である令和 17 年の人口を推計してございます。

資料の 7 ページを御覧ください。

次に、産業の規模でございます。

工業出荷額と流通業務用地について、目標年次である令和 17 年の推計をしています。

県央都市圏域では、工業出荷額、流通業務用地ともに増加が見込まれています。

資料の 8 ページを御覧ください。

都市計画区域ごとの工業出荷額と流通業務用地の推計値は、表のとおりとなります。

資料の 9 ページを御覧ください。

次に、主要な都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、土地利用です。

厚木都市計画の土地の高度利用に関する方針として、「本厚木駅地区では、都市機能の更新、オープンスペースの確保等を図るため、積極的に市街地整備を推進する」としています。

次に、県央都市圏域、全区域において、三浦半島都市圏域と同様に、災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針を新たに追加してございます。

資料の 10 ページを御覧ください。

次に、市街地調整区域の土地利用の方針〔新市街地ゾーン（保留区域）〕でございす。

県央都市圏域において、新市街地ゾーンを 12 箇所、設定してございます。

まず、厚木都市計画でございますが、山際北部地区ほか、表の記載の地区に産業系 6 箇所、大和都市計画では、北部に住居系 1 箇所、海老名都市計画では、北部及び中央部に住居系 3 箇所、複合 1 箇所、綾瀬都市計画では、南部に産業系 1 箇所を設定してございます。

なお、保留人口を大和都市計画で 4,200 人、海老名都市計画では 6,100 人設定してございます。

資料の 11 ページを御覧ください。

次に、都市施設の整備です。

主要な施設の整備目標の概ね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設といたしまして、厚木都市計画では、自動車専用道路の厚木秦野道路、海老名都市計画では、主要幹線道路の下今泉門沢橋線を位置付けております。

資料の 12 ページを御覧ください。

次に、市街地開発事業です。

市街地整備の目標の概ね 10 年以内に実施することを予定している主要な事業といたしまして、海老名都市計画は、土地区画整理事業の中新田丸田地区を位置付けております。

資料の 13 ページを御覧ください。

次に、自然的環境の整備又は保全です。

まず、大和都市計画の樹林地の保全と活用として、「泉の森特別緑地保全地区については、今後も保全を図る」としています。

次に、座間都市計画の環境保全系統の配置の方針といたしまして、「相模川、鳩川、目久尻川ならびに湧水周辺は、豊かな水辺環境を保全し、人々のレクリエーションや環境教育の場として活用を図る」としています。

資料の 14 ページを御覧ください。

次に、都市防災に関する都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、県央都市圏域全区域の基本方針です。

三浦半島都市圏域と同様に、復興まちづくりの事前の準備について追記をしてございます。

次に、愛川都市計画の浸水対策といたしまして、「流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る」としています。

なお、県央都市圏域の他の都市計画においても同様の記載をしてございます。

資料の 15 ページを御覧ください。

次に、区域区分の変更について、一括で説明いたします。

資料の 16 ページを御覧ください。

まず、区域区分の変更概要です。

市街化区域への即時編入は、人口集中地区によるものが、大和都市計画は 1 箇所、0.26 ヘクタール、海老名都市計画は 1 箇所、0.02 ヘクタール、事務的変更が、厚木都市計画は 1 箇所、海老名都市計画は 22 箇所、0.27 ヘクタールとしています。

逆線引きは、事務的変更が、厚木都市計画は 1 箇所、0.02 ヘクタール、海老名都市計画は 18 箇所、0.25 ヘクタールとしています。

なお、綾瀬、座間、愛川都市計画については、新たに編入する区域はございません。

資料の 17 ページを御覧ください。

次に、区域区分の主な変更箇所でございます。

代表して、大和都市計画の西鶴間八丁目地区の人口集中地区による変更について説明いたします。

図中央の赤色で着色した箇所について、令和 2 年の国勢調査で人口集中地区になっている区域、面積 0.26 ヘクタールを、市街化調整区域から市街化区域に編入いたします。

資料の 18 ページを御覧ください。

次に、区域区分の新旧対照表、面積増減でございます。

厚木都市計画は、市街化区域が 0.02 ヘクタール減少し、国土地理院における面積精査を含め、市街化調整区域が 1.0 ヘクタール減少します。

大和都市計画は、市街化区域が 0.26 ヘクタール増加いたします。

海老名都市計画は、市街化区域が 0.04 ヘクタール増加いたします。

資料の 19 ページを御覧ください。

次に、都市再開発の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の 20 ページを御覧ください。

一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要を説明いたします。

厚木都市計画では、事業完了に伴い、一号市街地の東名厚木インターチェンジ周辺地区を削除いたします。

海老名都市計画では、事業完了に伴い、二項再開発促進地区の厚木駅南地区を削除いたします。

資料の 21 ページを御覧ください。

次に、二項再開発促進地区の主な変更箇所でございます。

代表して、海老名都市計画の厚木駅南地区を説明いたします。

空中写真の赤色で示した区域、面積約 1.1 ヘクタールについて、厚木駅南地区第一種市街地再開発事業が完了し、土地の高度利用及び交通結節点としての機能強化が行われたため、削除いたします。

資料の 22 ページを御覧ください。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の 23 ページを御覧ください。

重点地区の変更概要を説明いたします。

海老名都市計画では、市役所周辺地区を追加し、綾瀬都市計画では、事業完了に伴い、深谷中央地区を削除いたします。

なお、愛川都市計画につきましては、重点地区の変更はありません。

資料の 24 ページを御覧ください。

次に、重点地区の主な変更箇所です。

代表して、海老名都市計画の市役所周辺地区を説明いたします。

図の赤色の線で示した区域、面積約 36 ヘクタールについて、令和 6 年 3 月の市街化区域編入に伴い、複合的な市街地の形成を図るため、重点地区に追加します。

資料の 25 ページを御覧ください。

次に、防災街区整備方針について説明いたします。

資料の 26 ページを御覧ください。

防災街区整備方針は、密集市街地内の各街区について、防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区などを定めてございます。

大和市のみ防災街区整備方針を定めておりますが、渋谷（南部地区）土地区画整理事業の完了によりまして、密集市街地の住環境及び防災機能の向上が図られたことから、廃止をいたします。

資料の 27 ページを御覧ください。

次に、県央都市圏域の市町決定の関連案件でございます。

市町決定の関連案件は、区域区分の変更に伴いまして、用途地域など、表に○で示した都市計画が変更されることとなります。

これらの案件につきましては、各市の都市計画審議会において、可決の答申がなされてございます。

資料の 28 ページを御覧ください。

次に、縦覧等の手続きについて説明いたします。

都市計画案の縦覧とともに、意見書の受付を行ったところ、厚木及び綾瀬都市計画において、意見書の提出がございました。

資料の 29 ページを御覧ください。

まず、厚木都市計画の意見書について説明いたします。

60 通、60 人の方から、整開保の変更について御意見をいただきました。

意見書の分類は、反対（A）「山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について」が 60 人、反対（B）「（仮称）北部地区公園について」が 3 人、その他（C）「厚木環状 4 号線の整備について」が 1 人となっております。

資料の 30 ページを御覧ください。

厚木市北部の位置図を示してございます。

反対（A）は、位置図下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色の点線の区域を、産業系の新市街地ゾーンに位置付けることに対して反対する御意見でございます。

反対（B）は、新市街地ゾーンの内側に黒色の四角で示した、（仮称）北部地区公園について反対とする御意見でございます。

その他（C）は、新市街地ゾーンの北側に計画されております、厚木環状 4 号線に対する御意見でございます。

資料の 31 ページを御覧ください。

はじめに、反対（A）の「山際地区及び山際北部地区の新市街地ゾーン（一般保留フレーム）について」の意見書の要旨を説明いたします。

以後、赤色の線で示した主要な箇所を読み上げます。

まず、「農地及び自然環境の保全を希望」についてです。

「山際地区に農地を所有し営農しており、産業用地とする都市計画に反対」、「将来的にも畑として使用予定のため、山際北部地区、山際地区を一般保留フレームにすることに反対」、「市街化調整区域の農地として活用する住民の生活環境と自然環境を守ってほしい」などという御意見です。

資料 32 ページを御覧ください。

次に、「生活環境の悪化等に対する不安」についてです。

「工業用地になり、昼夜を問わない大型トラックの往来や交通渋滞、振動や騒音など日常生活の質の低下の恐れがある」、「子供たちの通学路の危険性の増大がとても心配である」などという御意見です。

資料の 33 ページを御覧ください。

次に、「土地区画整理事業に対する不安」についてです。

「生活環境が激変する可能性が高い計画にも関わらず、地権者、地域住民に全く説明がないことに不信感を覚えている」、「地権者や地域住民の声や意見が十分に反映されていないと感じており、住民参加の機会を増やすべきである」などという御意見です。

資料の 34 ページを御覧ください。

次に、「産業の規模について」です。

『産業の規模』では、平成 37 年に想定したほどの伸びは無く、令和 2 年の数字を見ると、平成 22 年と大きくは変わっていない。既に産業系の市街化区域は市内に十分にあるのではないかと、という御意見です。

資料右に、参考として、新旧対照表の産業の規模を示してございます。

御意見は、下の表の（旧）で、平成 37 年に想定したほど、上の表の（新）の令和 2 年の工業出荷額が伸びていないというものでございます。

資料の 35 ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解を、資料右に赤色の枠で示してございます。

「農地及び自然環境の保全を希望」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、新市街地ゾーン（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」としております、という見解です。

資料の 36 ページを御覧ください。

「生活環境の悪化等に対する不安」については、市からは、交通量増加の影響や周辺環境への配慮については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する際に、それらの影響を確認の上、必要な対策を検討していくと聞いています、という見解です。

資料の 37 ページを御覧ください。

「土地区画整理事業に対する不安」については、市からは、今後、土地区画整理事業の計画や進め方について丁寧に説明し、地権者の御意見を伺いながら、合意形成を図っていくと聞いています、という見解です。

資料の 38 ページを御覧ください。

「産業の規模について」は、第 8 回線引き見直しでは、厚木都市計画区域の令和 17 年における産業の規模を、工業出荷額は概ね 6,729 億円、流通業務用地は概ね 374.8 ヘクタールと推計し、産業の伸びを見込んでいます、という見解です。

資料の 39 ページを御覧ください。

次に、反対（B）の「（仮称）北部地区公園について」です。

意見書の要旨は、「（仮称）北部地区公園計画は、水害等のリスクを抱える新たな工業地帯に隣接していることから、防災公園として機能するのか疑問である」、「地域住民の声が反映されておらず、市の強引な姿勢として受け止められている」などという

御意見です。

資料の 40 ページを御覧ください。

都市計画決定権者の見解は、市は、大震災等の災害時の物資供給・集積拠点の用に供することを目的とする公園として、依知地域に北部地区公園を整備するとしています。整備にあたっては、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、という見解です。

資料の 41 ページを御覧ください。

次に、その他（C）の「厚木環状 4 号線の整備について」です。

意見書の要旨は、「都市計画道路厚木環状 4 号線は、『延伸部分については、計画の具体化を図る』とあるものの、『おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設』の表には記載がないこともあり、将来変わらないか不安である」という御意見です。

資料右に参考として位置図を示してございます。

図南北に国道 129 号が通っており、中央の山際交差点の西側に茶色の線でお示しした部分が、決定済みの都市計画道路厚木環状 4 号線です。

山際交差点の東側に、丸で示した部分が延伸部であり、構想路線として位置付けております。

資料の 42 ページを御覧ください。

都市計画決定権者の見解は、3・3・7 厚木環状 4 号線の延伸部は、国道 129 号山際交差点から東側に向かい、相模原市域と連絡する構想路線であり、整開保では、交通施設の都市計画の決定の方針において、計画の具体化を図るとしています、という見解です。

厚木都市計画の意見書の要旨と都市計画決定権者の見解は以上です。

資料の 43 ページを御覧ください。

次に、綾瀬都市計画の意見書について説明いたします。

11 通、11 人の方から、整開保の変更について御意見をいただいております。

意見書の分類は、反対（A）「新市街地ゾーンについて」です。

資料の 44 ページを御覧ください。

綾瀬市南部の位置図を示してございます。

御意見は、位置図上に示した東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジから、南に約 3 キロメートルに位置する赤色の点線の区域を、産業系の新市街地ゾーンに位置付けることに対し、反対とする御意見でございます。

資料の 45 ページを御覧ください。

意見書の要旨を説明いたします。

まず、「農地及び自然環境の保全を希望」についてです。

「落合・吉岡地区の新市街地ゾーンの中に自分の畑が入っているため、反対である」、「新市街地ゾーンに居住しており、畑や自然を壊して新たに産業を誘致することには反対である」などという御意見です。

資料の 46 ページを御覧ください。

次に、「生活環境の悪化等に対する不安」についてです。

「工業・流通業務地になることで大型車の交通量は増える」、「工業・流通業務地となれば交通量も増加し、交通渋滞も考えられる。子供たちの安全安心は守られるのか」などという御意見です。

資料の 47 ページを御覧ください。

次に、「土地区画整理事業に対する不安」についてです。

「地権者の機運が高まっていない中で新たに『落合・吉岡地区』まちづくり勉強会

が並行して進められているのは強引である」、「組合施行とする理由も不明であり、まちづくり協議会を信頼することもできない」などという御意見です。

資料の 48 ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解を、資料右に赤色の枠で示してございます。

「農地及び自然環境の保全を希望」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、新市街地ゾーンを位置付けることとしています。

整開保では、「本区域南部においては、3・3・1 寺尾上土棚線に隣接する優位性と綾瀬スマートインターチェンジへのアクセス性を活かした新たな産業拠点の形成について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく」としています、という見解です。

資料の 49 ページを御覧ください。

「生活環境の悪化等に対する不安」については、市からは、交通量増加の影響や周辺環境への配慮については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する際に、それらの影響を確認の上、必要な対策を検討していくと聞いています、という見解です。

資料の 50 ページを御覧ください。

「土地区画整理事業に対する不安」については、市からは、今後、土地区画整理事業の計画や進め方について丁寧に説明し、地権者の御意見を伺いながら、合意形成を図っていくと聞いています、という見解です。

意見書の要旨と都市計画決定権者の見解の説明は以上となります。

これで、議第 4431 号から議第 4454 号までの 24 案件についての説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

【中村議長】

ただいま幹事から、議第 4431 号から 4454 号まで、24 案件の説明がございましたが、何か御意見、御質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。

Web で奥委員の手が挙がっているようでございます。奥委員、よろしく願いいたします。

【奥委員】

厚木及び綾瀬の産業系新市街地ゾーンについて意見書が提出されていた件についてです。

いずれも共通して、農地及び自然環境が守られることを希望されている方々からの御意見、それから生活環境の悪化について、交通量が増えることによる交通渋滞・騒音等の発生や、安全面に対する不安の声が上がっていて、もっともな御意見だと思っております。

それに対して、今後十分に配慮がなされていくということがあっての新市街地ゾーンの設定ということ、是非しっかりと担保していただきたいと思います。

都市計画決定権者の見解も示していただいておりますけれども、例えば資料 48 ページにあるように、基本的基準に基づき、交通の利便性の高いところについては新市街地ゾーンに位置付けることとしているというお答えがあり、あわせて「農林漁業との調整を図りながら」というくだりはあるのですが、農業を生業としている場合に限らず、自家消費も含めて農作物を作っていたり、そもそもその豊かな自然環境の中で暮らすことを望んでいらっしゃるような方々の生の声、そこに今すでに生活していらっしゃる方々に、正面から向き合った回答には全くなっておらず、杓子定規な、通り

一遍の回答でしかないので、やはり意見書で出されている御意見や御要望に対して、真摯に正面から回答しているとは到底思えないような内容になっていると思います。

都市計画決定権者の立場からこのような回答にせざるを得ないのかもしれませんが、今後、実際に新市街地ゾーンを市街化区域に編入する際や、産業系の事業の誘致等に進んでいく際には、是非そこで生活し、様々な活動を営んでいらっしゃる方々に寄り添った、その状況をしっかり踏まえた上での丁寧な説明と対応を求めたいと思います。今後に向けての要望ということで申し上げます。以上です。

【中村議長】

御発言ありがとうございました。今後に向けての御意見、御要望ということでございましたけれども、事務局の方で何か今の御発言に対してコメント等ございますでしょうか。

【佐野幹事】

ありがとうございました。今回の保留区域の設定ということで、委員からもありましたとおり、今後、具体的な市街化区域への編入に当たりましては、より丁寧な説明を地域の方々にしていただけるよう、準備組合も立ち上がっているようですので、厚木市及び綾瀬市の御担当の方々にお願いするとともに、引き続き我々も協力させていただきたいと思っております。以上でございます。

【中村議長】

はい。それでは奥委員、ただいまの件はよろしいでしょうか。

【奥委員】

はい。よろしく願いいたします。

【中村議長】

他に御意見、御質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

御意見、御質問も出尽くしたようでございますので、ここで採決に入りたいと思います。

それでは県央都市圏域に係る議第4431号から4454号までの24件につきましては、原案どおり可決をしてよろしいでしょうか。御異議がある場合は、挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

【中村議長】

異議なしということで、議第4431号から4454号までの24件は、原案どおり可決いたしました。

それでは、ここで15分ほど休憩をとりたいと思います。午後2時50分から再開をしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは暫時休憩といたします。

<休憩（午後2時35分～午後2時50分）>

【中村議長】

そろそろ時間になりますので再開をしたいと思いますが、それに先立ちまして、報道関係者から撮影の申込がございましたので、公開に関する取扱要領の規定に基づき、

撮影を許可したいと思います。1分ほど撮影時間を設けますので、委員の皆様しばらくそのままでお待ちいただければと思います。そのあと、正式に再開させていただきます。よろしくお願いいたします。

(記者による会場写真撮影)

【中村議長】

会議を再開いたします。続きまして湘南都市圏域に係る議第 4455 号から議第 4479 号までについて、幹事の説明を求めます。

【佐野幹事】

それでは、湘南都市圏域の平塚、藤沢、茅ヶ崎、秦野、伊勢原、大磯及び二宮の 7 つの都市計画の変更について、一括で説明いたします。

はじめに、議案一覧でございます。

御審議いただくのは、平塚都市計画の議第 4455 号から二宮都市計画の議第 4479 号までの都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの変更に係る 25 案件となります。

なお、大磯都市計画の住宅市街地の開発整備の方針は、今回変更を行いません。

説明は、右上に審議事項説明資料③との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、整開保の変更について、一括で説明いたします。

資料の 3 ページを御覧ください。

まず、第 1 章の 2、湘南都市圏域における基本方針です。

資料の 4 ページを御覧ください。

湘南都市圏域の都市づくりの目標は、「やまなみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり」としています。

湘南都市圏域は、県土の中央、南部に位置しており、平塚、藤沢、茅ヶ崎、秦野、伊勢原、大磯及び二宮の 7 つの都市計画区域で構成されています。

なお、茅ヶ崎都市計画区域は、茅ヶ崎市及び寒川町で構成されてございます。都市計画区域の範囲は、行政区域の全域となります。

資料の右の図は、都市づくりの方向性を示してございます。

資料の 5 ページを御覧ください。

次に、第 2 章、都市計画区域の都市計画の方針です。

湘南都市圏域における主な記載内容を一括で説明いたします。

資料の 6 ページを御覧ください。

はじめに、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、区域区分の有無です。

湘南都市圏域は、全域が首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、すべての都市計画区域で区域区分を定めてございます。

次に、区域区分の方針、人口の推計です。

都市計画区域ごとに目標年次である令和 17 年の人口を推計しております。藤沢都市計画では、人口の増加が見込まれております。

資料の 7 ページを御覧ください。

次に、産業の規模です。

工業出荷額と流通業務用地について、目標年次である令和 17 年の推計を示してご
ざいます。

湘南都市圏域では、工業出荷額、流通業務用地ともに増加が見込まれております。
資料の 8 ページを御覧ください。

都市計画区域ごとの工業出荷額と流通業務用地の推計値は表のとおりとなっております。

資料の 9 ページを御覧ください。

次に、主要な都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、土地利用でございます。

藤沢都市計画の主要用途の配置の方針として、「村岡新駅周辺地区においては、広
域交流を育む拠点の形成とともに、新たな地域拠点として位置づけ、充実を図る」と
しています。

次に、茅ヶ崎都市計画の主要用途の配置の方針として、「新幹線新駅誘致地区周辺
については、J R 東海道新幹線新駅の誘致を図るとともに、業務施設の立地を許容し
た集積地区として、その整備を図る」としています。

次に、湘南都市圏域、全区域において、他の都市圏域と同様に、災害防止の観点か
ら必要な市街化の抑制に関する方針を新たに追加してございます。

資料の 10 ページを御覧ください。

次に、市街化調整区域の土地利用の方針〔新市街地ゾーン（保留区域）〕でございま
す。

湘南都市圏域において、新市街地ゾーンを 3 箇所設定してございます。

まず、藤沢都市計画は、市の北部地域に産業系 1 箇所、茅ヶ崎都市計画（寒川町）
は、ツインシティ倉見地区に住居系 1 箇所、伊勢原都市計画は、比々多地域に産業系
1 箇所を設定してございます。なお、保留人口を茅ヶ崎都市計画で 1,600 人設定して
います。

資料の 11 ページを御覧ください。

次に、都市施設の整備です。

主要な施設の整備目標の概ね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設とい
たしまして、藤沢都市計画では、自動車専用道路の横浜湘南道路、平塚都市計画では、
主要幹線道路の湘南新道を位置付けてございます。

資料の 12 ページを御覧ください。

次に、市街地開発事業です。

市街地整備の目標の概ね 10 年以内に実施することを予定している主要な事業とし
て、藤沢都市計画では、土地区画整理事業の健康と文化の森地区を位置付けています。

資料の 13 ページを御覧ください。

次に、自然的環境の整備又は保全です。

まず、藤沢都市計画の、緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針として、「環
境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会の実現への寄与を目指すとともに、自然と共
生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、防災・減災、地域復興、環境など多
面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する」としています。

次に、大磯都市計画の主要な緑地の確保目標の、概ね 10 年以内に整備することを
予定する主要な公園緑地等として、歴史公園の明治記念大磯邸園を位置付けています。

資料の 14 ページを御覧ください。

次に、都市防災に関する都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたし
ます。

まず、湘南都市圏域、全区域の基本方針です。

他の都市圏域と同様に、復興まちづくりの事前の準備について追記してございます。

次に、平塚都市計画の津波対策として、「津波ハザードマップの配布・公表等により、津波防災意識の啓発を行う。また、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う」としています。

なお、相模湾沿岸の他の都市計画においても、同様の記載をしています。

資料の 15 ページを御覧ください。

次に、区域区分の変更について、一括で説明いたします。

資料の 16 ページを御覧ください。

まず、区域区分の変更概要です。

市街化区域への即時編入は、事務的変更が、平塚都市計画は 2 箇所、0.48 ヘクタール、茅ヶ崎都市計画は 5 箇所、0.27 ヘクタールとしています。

逆線引きにつきましては、事務的変更が、平塚都市計画は 3 箇所、1.14 ヘクタール、茅ヶ崎都市計画は 3 箇所、0.62 ヘクタール、秦野都市計画は 1 箇所、0.48 ヘクタールとしています。

なお、藤沢、伊勢原、大磯及び二宮都市計画については、新たに編入する区域はございません。

資料の 17 ページを御覧ください。

次に、区域区分の主な変更箇所でございます。

代表して、平塚都市計画の上平塚地区の河川改修に伴う境界位置の変更について説明いたします。

図中央北から南へ金目川が流れてございます。金目川の東側において、堤防が整備されたことに伴いまして、面積 0.84 ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域に編入いたします。

資料の 18 ページを御覧ください。

次に、区域区分の新旧対照表、面積増減です。

平塚都市計画は、市街化区域が 0.66 ヘクタール減少します。

藤沢都市計画は、国土地理院における面積精査により、市街化調整区域が 1 ヘクタール減少します。茅ヶ崎都市計画は、市街化区域が 0.35 ヘクタール減少いたします。

秦野都市計画は、市街化区域が 0.48 ヘクタール減少いたします。

資料の 19 ページを御覧ください。

次に、都市再開発の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の 20 ページを御覧ください。

一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要を説明いたします。

藤沢都市計画では、二項再開発促進地区として、藤沢駅南口地区を追加いたします。

秦野都市計画では、一号市街地の秦野駅北口周辺地区を拡大いたします。

資料の 21 ページを御覧ください。

次に、二項再開発促進地区の主な変更箇所でございます。

代表して、藤沢都市計画の藤沢駅南口地区を説明いたします。

図中央北側に藤沢駅があり、藤沢駅を含む、赤色の線で示した区域、面積約 5 ヘクタールについて、藤沢市が令和 5 年 3 月に策定した藤沢駅前街区まちづくりガイドラインに基づきまして、都市機能の充実及び官民連携による駅前まちづくりを進めるため、二項再開発促進地区に追加いたします。

資料の 22 ページを御覧ください。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の 23 ページを御覧ください。

重点地区の変更概要を説明いたします。

事業完了に伴い、平塚都市計画では、真田地区、藤沢都市計画では、柄沢特定地区を削除いたします。

秦野都市計画では、秦野駅南部（今泉）地区を縮小いたします。

なお、茅ヶ崎、伊勢原及び二宮都市計画については、重点地区はございません。

資料の 24 ページを御覧ください。

次に、重点地区の主な変更箇所です。

代表いたしまして、平塚都市計画の真田地区を説明いたします。

空中写真の赤色の線で示した区域、面積約 12.7 ヘクタールについて、真田特定土地画整理事業の完了によりまして、良好な居住環境の整備が図られたため、重点地区から削除いたします。

資料の 25 ページを御覧ください。

次に、湘南都市圏域の市町決定の関連案件でございます。

市町決定の関連案件は、区域区分の変更に伴いまして、用途地域など、表に○で示した都市計画が変更されることとなります。

これらの案件につきましては、各市町の都市計画審議会において、可決の答申がなされております。

資料の 26 ページを御覧ください。

次に、縦覧等の手続きについて説明します。

都市計画案の縦覧とともに意見書の受付を行ったところ、大磯都市計画において、意見書の提出がございました。

資料 27 ページを御覧ください。

1 通、1 人の方から、区域区分の変更について御意見をいただきました。

意見書の分類は反対（A）「区域区分について」です。

資料の 28 ページを御覧ください。

意見書の要旨は、「市街化調整区域に現在建っている建物については、更地にしても、家が建てられる様にしてほしい。売却時、更地にしても建物が建てられる様にしてほしい」という御意見です。

資料の 29 ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解を資料右側に、赤色の枠で示してございます。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域となります。

県では、第 8 回線引き見直しにおける基本的基準に基づき、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。

区域区分は、町から案の申し出を受けて、県が定めるものであり、第 8 回線引き見直しにおける市街化調整区域は、第 7 回線引き見直しと同じ区域とする内容で、町から案の申出を受けています、という見解です。

意見書の要旨と都市計画決定権者の見解の説明は以上となります。

これで議第 4455 号から議第 4479 号までの 25 案件についての説明を終わります。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

【中村議長】

ただいま幹事から、議第 4455 号から 4479 号まで、25 案件の説明がございました。何か御意見、御質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。

御意見、御質問がないようですので、採決に入りたいと存じます。

それでは、湘南都市圏域に関わる議第 4455 号から 4479 号までの 25 件につきましては、原案どおり可決をしてよろしいでしょうか。御異議がある場合は挙手をお願いいたし

ます。

(挙手なし)

【中村議長】

異議なしということで、議第4455号から4479号までの25件は、原案どおり可決いたしました。

それでは、県西都市圏域に係る、議第4480号から議第4499号までについて、幹事の説明を求めます。

【佐野幹事】

それでは、県西都市圏域の小田原、南足柄、大井、松田、開成、山北、箱根、湯河原の8つの都市計画の変更について、一括で説明いたします。

はじめに、議案一覧でございます。

御審議いただくのは、小田原都市計画の議第4480号から、湯河原都市計画の議第4499号までの、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などの変更に係る20案件となります。

なお、南足柄及び松田都市計画の住宅市街地の開発整備の方針は、今回変更を行いません。

説明は、右上に審議事項説明資料④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、整開保の変更について、一括で説明いたします。

資料の3ページを御覧ください。

まず、第1章の2、県西都市圏域における基本方針です。

資料の4ページを御覧ください。

県西都市圏域の都市づくりの目標は、「歴史と自然につつまれ観光と交流によるにぎわいのある都市づくり」としています。

県西都市圏域は、県土の西部に位置しており、小田原、南足柄、大井、松田、開成、山北、箱根及び湯河原の8つの都市計画区域で構成されています。なお、大井都市計画区域は、大井町及び中井町、湯河原都市計画区域は、湯河原町及び真鶴町で構成されています。

都市計画区域の範囲は、小田原、南足柄、大井、開成、箱根、湯河原都市計画区域は、行政区域の全域、松田及び山北都市計画区域は、行政区域の一部となります。

資料の右の図は、都市づくりの方向性を示しております。

資料の5ページを御覧ください。

次に、第2章、都市計画区域の都市計画の方針です。

県西都市圏域における主な記載内容を一括で説明いたします。

資料の6ページを御覧ください。

はじめに、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、区域区分の有無です。

小田原、南足柄、大井、松田、開成都市計画は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、区域区分を定めてございます。

資料の7ページを御覧ください。

山北、箱根、湯河原都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定さ

れていないことから、3つの視点により判断し、区域区分を定めないとしています。

代表としまして、箱根都市計画を説明いたします。

1つ目の市街地の拡大の可能性につきましては、人口、産業規模は、今後の大きな増加が見込まれないこと。

2つ目の良好な環境を有する市街地の形成につきましては、地形的制約などから、既存の市街地は一定の集約性があること。

3つ目の緑地等自然的環境の整備又は保全の影響につきましては、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。

以上のことから、区域区分を定めないとしています。

資料の8ページを御覧ください。

次に、区域区分の方針、人口の推計です。

都市計画区域ごとに、目標年次である令和17年の人口を推計しています。

資料の9ページを御覧ください。

次に、産業の規模でございます。

工業出荷額と流通業務用地について、目標年次である令和17年の推計をしています。

県西都市圏域では、工業出荷額、流通業務用地ともに増加が見込まれています。

資料の10ページを御覧ください。

都市計画区域ごとの工業出荷額と、流通業務用地の推計値は、表のとおりとなっております。

資料の11ページを御覧ください。

次に、主要な都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、土地利用でございます。

小田原都市計画の主要用途の配置の方針の広域中心拠点（小田原駅周辺）として、「県西部地域の広域拠点にふさわしい商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積に加え、土地の高度利用や市街地空間の再整備により街なか居住を促進し、にぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図る」としています。

次に、県西都市圏域全区域において、他の都市圏域と同様に、災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針を新たに追加してございます。

資料の12ページを御覧ください。

次に、市街化調整区域の土地利用の方針[新市街地ゾーン(保留区域)]となります。

県西都市圏域において、新市街地ゾーンを4箇所設定してございます。

まず、小田原都市計画は、市の川東北部に産業系1箇所、南足柄都市計画は、東部に産業系1箇所、開成都市計画は、南部及び南部西地域に住居系1箇所、産業系1箇所を設定しています。

なお、保留人口は、開成都市計画で1,400人設定しています。

資料の13ページを御覧ください。

次に、都市施設の整備です。

主要な施設の整備目標の概ね10年以内に整備することを予定する主要な施設といたしまして、小田原都市計画は、主要幹線道路の穴部国府津線、小田原及び湯河原都市計画は、自動車専用道路の伊豆湘南道路、山北都市計画は、自動車専用道路の第二東名自動車道(仮称)山北スマートインターチェンジを位置付けています。

資料の14ページを御覧ください。

次に、市街地開発事業です。

市街地整備の目標のおおむね10年以内に実施することを予定している主要な事業といたしまして、松田都市計画は、市街地再開発事業の松田駅・新松田駅周辺地区を位置付けています。

資料の15ページを御覧ください。

次に、自然的環境の整備又は保全です。

まず、箱根都市計画の緑地、オープンスペース等の整備・保全の方針として、「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る」としています。

次に、小田原都市計画の自然環境の整備・保全の方針として、「酒匂川については、多くの魚・生き物が生息し、水遊びができる川を理想に、環境保全活動を進める」としています。

資料の16ページを御覧ください。

次に、都市防災に関する都市計画の決定の方針のうち、主な記載内容を説明いたします。

まず、県西都市圏域全区域の基本方針です。

他の都市圏域と同様に、復興まちづくりの事前の準備について追記をしています。

次に、小田原都市計画の地震対策として、「個々の建築物やライフラインの耐震性を確保するほか、緊急輸送路における沿道建築物の不燃化の促進や無電柱化等、震災に強い都市構造を形成する」としています。

なお、県西都市圏域の他の都市計画においても同様の記載をしております。

資料17ページを御覧ください。

次に、区域区分の変更について、一括で説明いたします。

資料の18ページを御覧ください。

まず、区域区分の変更概要です。

市街化区域への即時編入は、事務的変更が、小田原都市計画は1箇所、0.01ヘクタール、大井都市計画は2箇所、0.04ヘクタールとしています。

逆線引きは、緑地保全によるものが、小田原都市計画は3箇所、0.26ヘクタール、事務的変更が、小田原都市計画は1箇所、0.01ヘクタール、大井都市計画は1箇所、0.09ヘクタールとしています。

なお、南足柄、松田、開成都市計画については、新たに編入する区域はございません。

資料19ページを御覧ください。

次に、区域区分の変更箇所でございます。

代表しまして、小田原都市計画風祭地区の緑地保全に伴う変更について説明いたします。

図中央において、現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間、営農が継続されることが確実である農地、面積0.03ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域に編入いたします。

資料20ページを御覧ください。

次に区域区分新旧対照表、面積増減となります。

小田原都市計画は、市街化区域が0.26ヘクタール減少し、国土地理院における面積精査を含めまして、市街化調整区域が19.7ヘクタール減少します。

大井都市計画は、市街化区域が0.05ヘクタール減少いたします。

資料の21ページを御覧ください。

次に、都市再開発の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の22ページを御覧ください。

一号市街地・二項再開発促進地区の変更概要を説明いたします。

県西都市圏域において、一号市街地の変更はございません。

小田原都市計画では、事業完了に伴い、二項再開発促進地区の小田原駅東口お城通り地区を削除いたします。

資料の23ページを御覧ください。

次に、二項再開発促進地区の変更箇所でございます。

小田原都市計画の小田原駅東口お城通り地区を説明いたします。

空中写真中央に小田原駅があり、小田原駅の東側で赤色の線で示した区域、面積約1.2ヘクタールについて、再開発事業が完了し都市機能の充実が図られたことから削除いたします。

資料の24ページを御覧ください。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、一括で説明いたします。

資料の25ページを御覧ください。

重点地区の変更概要を説明いたします。

事業完了に伴い、大井都市計画では大井中央地区、開成都市計画では、南部地区を削除いたします。

なお、小田原都市計画については、重点地区はございません。

資料の26ページを御覧ください。

次に、重点地区の主な変更箇所です。

代表しまして、大井都市計画の大井中央地区を説明いたします。

空中写真の赤色の線で示した区域、面積約15.6ヘクタールについて、大井中央土地区画整理事業により、住宅市街地の整備が完了したため、重点地区から削除いたします。

資料の27ページを御覧ください。

次に、県西都市圏域の市町決定の関連案件でございます。

市町決定の関連案件は、区域区分の変更に伴いまして、用途地域など表に○で示した都市計画が変更されることとなります。

これらの案件につきましては、各市町の都市計画審議会において、可決の答申がなされております。

資料の28ページを御覧ください。

次に、縦覧等の手続きについて説明いたします。

都市計画案の縦覧とともに、意見書の受付を行ったところ、小田原、南足柄、箱根都市計画において、意見書の提出がございました。

資料の29ページを御覧ください。

まず、小田原都市計画の意見書について説明します。

2通、2人の方から、都市再開発の方針の変更について御意見をいただきました。

意見書の分類は、反対（A）、「一号市街地（小田原駅周辺地区）について」が1人、その他（B）、「小田原駅西口地区の再開発について」が1人となっております。

資料の30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おります。

反対（A）は、「位置図中央の小田原駅を含む周辺に、黒色の線で示した一号市街地の区域について」です。

その他（B）は「小田原駅の西口地区について」です。

資料の31ページを御覧ください。

はじめに、反対（A）の「一号市街地（小田原駅周辺地区）について」です。

意見書の要旨は、「小田原市では当初、一号市街地の『小田原駅周辺地区』について『隣接する周辺地区においても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。また、

少年院跡地については、今後、大規模な土地利用転換が想定されることから、これらの地区を含めた区域に拡大する』との方針を示していた。」

「しかし、周辺住民からの一号市街地拡大反対の署名が提出されたことや、少年院跡地における事業が見直されることになったことを受け、市は、一号市街地の拡大を見送る市原案を県に申し出た。」

資料32ページを御覧ください。

「昨年の都市計画説明会の直近に当該地区で民間事業者による開発計画が持ち上がり、開発計画による立ち退きと一号市街地の拡大を混同して、一号市街地拡大に反対する署名が提出された。この反対署名に配慮して一号市街地拡大を見送るべきではない。」

資料の33ページを御覧ください。

「市民説明会で、明確な理由が開示されないまま、方針転換され、県に対し拡大を見送る市原案の申出がなされた。これは都市計画を決定していく過程として重大な瑕疵であり、問題である。市は、『現在、生活している方々の意見に配慮する必要がある』としているが、それまで法令に基づいて積み重ねた議論にも耳を傾けなければ、ダブルスタンダードになる。神奈川県には当初の予定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ながら計画的に議論を進めることを求める」という意見でございます。

資料の34ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解を資料の右側に、赤色の枠で示しております。

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。

市からは、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ると聞いています。

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聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いております、という見解です。

資料の35ページを御覧ください。

次に、その他（B）の「小田原駅西口地区の再開発について」です。

意見書の要旨は、「小田原駅西口地区約6.2ヘクタールについては、策定された『小田原駅西口地区基本構想』に沿って整備が進められるものとする。高齢の方も住まわれているため、このことを十分考慮すべきである。再開発手法等の導入により、高度利用を促進する等あるが、今後も市民と十分な議論と合意形成を求める」という御意見です。

資料の36ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解は、一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区として、小田原駅西口地区を、要整備地区に位置付けています。

小田原駅西口地区の一部と小田原駅西口広場は、市が令和6年3月に、小田原駅西口地区基本構想を策定しており、「再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、誰もが快適な都市空間の創造を目指す」とされています。

再開発にあたっては、関係権利者を含めた市民の御意見を丁寧に聴きながら検討していくと市から聞いています、という見解です。

小田原都市計画の意見書の要旨と都市計画決定権者の見解は以上となります。

資料37ページを御覧ください。

次に、南足柄都市計画の意見書について説明いたします。

1通、1人の方から、整開保の変更について御意見をいただきました。

意見書の分類は反対（A）「新市街地ゾーンについて」です。

資料の38ページを御覧ください。

南足柄市東部の位置図を示してございます。

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キロメートルに位置する赤色の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、反対とする御意見でございます。

資料の39ページを御覧ください。

意見書の要旨は、「案にある『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』を削除し、現行の『企業等の計画的誘導』に戻してほしい。先行している壺下竹松北地区では、市町による企業選択が行われていない。隣接する開成町住民への配慮の文言を入れてほしい。市町は地権者を除く住民説明などを一切行っておらず、配慮を担保する文言が必要である」という御意見です。

資料の40ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解は、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1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記載しています。

誘致する産業については南足柄市と開成町が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、両市町が強力に連携し、積極的な誘致活動を展開していくものと認識しています。

資料の41ページを御覧ください。

隣接する地域にお住まいの方にも、「ビレッジ通信」という形で情報提供しており、今後、周辺住民の方も対象とする説明会等を実施すると市から聞いております、という見解です。

南足柄都市計画の意見書の要旨と都市計画決定権者の見解は以上です。

資料42ページを御覧ください。

次に、箱根都市計画の意見書について説明いたします。

1通、1人の方から、整開保の変更について御意見をいただきました。

意見書の分類は反対（A）「国立公園普通地域における自然環境の保全について」です。

資料の43ページを御覧ください。

箱根町の全図を示しています。

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。

御意見にありました、国立公園普通地域は、オレンジ色の線で示した区域に指定されており、主に、赤色で着色した商業系、黄色で着色した住居系の用途地域と重複してございます。

資料の44ページを御覧ください。

意見書の要旨は、「区域区分の決定の有無において、『本区域のほぼ全域が国立公園に指定されており、これに沿った保全策がとられているため、区域区分による積極的な保全の必要性は低い』となっているが、大型宿泊施設建設により、貴重な緑や自然環境が著しく損なわれている。普通地域にあっても、国立公園としての自然をきちんと保全する計画とすべきである」という御意見です。

資料の45ページを御覧ください。

御意見に対する都市計画決定権者の見解は、箱根都市計画区域は、ほぼ全域が国立公園に指定されており、公園計画書において、優れた風致景観を有する特別地域と集落地等として開発の進んだ普通地域に区分されています。

御意見のありました自然環境の保全について、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、普通地域を含め「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る」としています、という見解です。

意見書の要旨と都市計画決定権者の見解の説明は以上となります。

以上で議第4480号から議第4499号までの20案件についての説明を終わります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

【中村議長】

ただいま幹事から、議第4480号から4499号まで20案件の説明がございましたが、何か御意見、御質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

おざわ委員の手が挙がりました。よろしくお願いいたします。

【おざわ委員】

はい、ありがとうございます。私からは小田原市の駅前周辺の一号市街地について、質問させていただきたいと思います。

反対の意見書が出ており、見させていただきましたが、反対意見のとおりだと理解をいたしました。

この地域にある小田原駅は、神奈川県内で2つしかないうちの1つの新幹線の駅です。今回、一号市街地の拡大を検討していた地域というのは、その新幹線口の方で検討をしていたわけですが、今説明があったように、今回は、ということで見直しをされてしまったということであります。

ただ、この意見書に書いてあるように、やはり古い住宅も多く、木造住宅が立ち並んでいて、例えば、建築基準法に適合していない狭い道路に接地していて、これからの建て替えやリフォームをすることが厳しく、耐震補強などもなかなかできないような地域になっています。

そういった意味で、地域の防災力などを考えたときに、安心安全なまちづくりや、また、新幹線口に面していますから、インバウンドの方も相当今来られていて、箱根や河口湖の方までの玄関口になっておりこれから益々増える観光客の皆様を受けとめることができるのかなど。

そういったことを考えたときに、県の決定権者の意見としては、市から上がってきたからという話でありますけれども、県として、そういったところは、市から、地元から、地域から、上がってくれば、それはもうそのとおりですという話ではなくて、もう少し柔軟に、小田原全体、県西地域全体のことを考えたときに、ここはこうなんじゃないのですか、といったことも必要ではないかと思うのですが、その辺はどのように考えているのか、お聞かせ願いたいと思います。

【中村議長】

事務局、お願いいたします。

【佐野幹事】

お答えいたします。こちらの地域は、今、委員の方から御指摘のあったとおり、市

からの案の申出として、先ほど、都市計画決定権者の見解でもお答えしましたが、市の都市計画審議会や、市の議会、また、地元の説明会など、いろいろ経緯を踏まえて、今回出されたということを非常に重要視しています。

市の都市計画審議会では、地元の方の御意見がこれだけ割れている中で、早急に方向性を出すということはいかがなものか、また、非常に議論になっていたのが、安全安心につながる救急車両などが入れないような狭隘道路が、地域の中にあることに対して、今後、その改善についてどう考えているのか、市として方向性をしっかり示すべきではないかと、まさに、おざわ委員が言われたとおり、我々もその重要性は、十分理解しているところでございます。

しかしながら、改善すべきことがあるのは当然理解したうえで、市としては、議会においても、「一号市街地として取り込まない」という方向性を明確に出されており、今回は、拡大を見送ったものと思っております。

市は、さらなる説明を地元の方にしていくということですので、県としては、今後の動向をしっかりと注視していきたいと思っております。

【おざわ委員】

分かりました。私も住んでいる地域なので、よくよく地域の事情は分かっています。いろいろと神奈川県さんにも御尽力いただいた上で、こういった形になっていると思っています。

ただ、やはりたくさんの課題がありますので、また、今後とも御指導いただきながら進めていただければと思います。どうぞ、よろしくお願いします。

【中村議長】

はい。他に御意見、御質問はございませんでしょうか。

それでは、御意見も出尽くしたようでございますので、採決に入りたいと思います。県西都市圏域に係る議第4480号から4499号までの20件につきましては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。御異議がある場合は挙手をお願いいたします。

【中村議長】

異議なしということで、議第4480号から4499号までの20件は、原案どおり可決いたしました。

次に、議第4500号、「用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さを定める区域及び数値の指定」につきまして御審議をいただきます。それでは幹事の説明を求めます。

【太田幹事】

議第4500号、「用途地域の指定のない区域における建築基準法による容積率、建蔽率及び建築物の各部の高さを定める区域及び数値の指定について」説明いたします。

説明は、右上に審議事項説明資料⑤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。

「1 用途地域の指定のない区域」について説明いたします。

資料の3ページを御覧ください。

緑に着色した市町は、都市計画区域内で、県が特定行政庁として所管する、7市13町です。このうち、赤枠でお示ししておりますのが、今回の第8回線引き見直しにより、用途地域の指定のない区域が新たに追加される、海老名市、寒川町及び中井町の

1 市 2 町です。

資料の 4 ページを御覧ください。

建築基準法に基づき、都市計画区域内の用途地域の指定のない区域における建築形態制限は、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定めることとされております。

今回お諮りするの、第 8 回線引き見直しにより、市街化調整区域へ編入され、新たに用途地域の指定のない区域となる区域に、容積率、建蔽率、道路斜線制限、隣地斜線制限の 4 項目を指定するものでございます。

資料の 5 ページを御覧ください。

「2 建築形態制限」について説明いたします。

資料の 6 ページを御覧ください。

建築形態制限の 4 項目のうち、1 項目の容積率について説明いたします。容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこととさせていただきます。建築基準法第 52 条の規定により、用途地域の指定のない区域内においては、50 パーセントから 400 パーセントの 6 つの数値のいずれかを上限として、特定行政庁が定めるとされております。

資料の 7 ページを御覧ください。

2 項目の建蔽率について説明いたします。建蔽率とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことと、建築基準法第 53 条の規定により、用途地域の指定のない区域内においては、30 パーセントから 70 パーセントの 5 つの数字の数値のいずれかを上限として、特定行政庁が定めるとされております。

資料の 8 ページを御覧ください。

3 項目の道路斜線制限について説明いたします。道路斜線制限とは、建築物の各部分の高さを、前面道路の反対側の境界線から適用距離範囲内におきまして、道路境界線までの水平距離に一定の数値を乗じた高さ、いわゆる斜線以下とすることで、建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号の規定により、用途地域の指定のない区域に内においては、その斜線の勾配を 1.25 又は 1.5 のいずれかを特定行政庁が定めるとされております。

資料の 9 ページを御覧ください。

最後に、隣地斜線制限について説明いたします。隣地斜線制限とは、建築物の各部分の高さを隣地境界線までの水平距離に一定の数値を乗じ、20 メートル又は 31 メートルを加えた高さ、いわゆる斜線以下とすることで、建築基準法第 56 条第 1 項第 2 号の規定により、用途地域の指定のない区域内においては、20 メートルプラス斜線勾配 1.25、31 メートルプラス斜線勾配 2.5 のいずれかを特定行政庁が定めるとされております。

資料の 10 ページを御覧ください。

「3 建築形態制限の数値の指定」について説明いたします。

資料の 11 ページを御覧ください。

建築形態制限の数値の指定の考え方でございますが、隣接する用途地域の指定のない区域における指定数値と同一とすることとしております。この指定の考え方に基づき、今回指定する箇所は、海老名市、寒川町、中井町で、計 22 箇所となります。

資料の 12 ページを御覧ください。

「4 指定数値案の例」について説明いたします。

資料の 13 ページを御覧ください。

県の中央部、赤く着色した箇所が海老名市で、議第 4441 号議案、海老名都市計画区域区分の変更による位置の例で説明いたします。

資料の 14 ページを御覧ください。

海老名市全域の位置図を示しております。赤枠で囲んだ、番号 201 の部分を例に拡

大して説明いたします。

資料15ページを御覧ください。

こちらが海老名市番号201、地区名、下今泉一丁目、五丁目の指定箇所拡大図でございます。赤い線が市街化区域と市街化調整区域の区域区分線で、青く囲んだ区域が、今回の区域区分の変更により、市街化区域から市街化調整区域へ編入される区域になります。

今回、市街化調整区域に編入される区域に隣接する市街化調整区域の建築形態制限は、容積率100パーセント、建蔽率50パーセント、道路斜線制限勾配1.25、隣地斜線制限20メートルプラス勾配1.25と指定されております。

そのため、新たに編入される区域も同一の数値を指定数値案とします。

他の市街化調整区域に編入される区域、21箇所についても同様の考え方による指定数値案としております。

資料16ページを御覧ください。

「5 指定数値案に対する意見等」についてです。

資料17ページを御覧ください。

海老名市、寒川町及び中井町の22箇所についての指定数値案は、表記載のとおりでございます。

この指定数値案について、該当する海老名市、寒川町及び中井町へ意見照会を行い、意見がない旨の回答をいただいております。縦覧・意見募集を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議第4500号の説明を終わります。御審議よろしく願いいたします。

【中村議長】

ただいま、幹事から、議第4500号の説明がございましたが、何か御意見御質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。

特に御意見がございませんようですので、採決に入りたいと思います。それでは、議第4500号につきましては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。御異議がある場合は、挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

【中村議長】

異議なしということで、議第4500号は原案どおり可決いたしました。

以上で本日の案件の審議は終了ですけれども、委員の方々から特に何か御発言がございますでしょうか。

ございませんようでしたら、以上で本日の審議会を閉会といたします。長時間、お疲れ様でございました。

<閉会>