

第 237 回
神奈川県都市計画審議会
議事録

令和 3 年 7 月 16 日 (金)
神奈川県庁本庁舎 3 階 大会議場

議 事 経 過

<開会>

【高見沢議長】

ただいまから「第237回 神奈川県 都市計画審議会」を開会いたします。

はじめに、本日の「定足数」でございますが、委員総数31名の内25名の委員の方が出席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います。

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。坂井文委員及び中村英夫委員に、お願いいたします。

それでは、案件の審議に入ります。

本日、御審議いただく案件は、お手元の案件表に記載のとおり、全部で1件でございます。

また、案件の審議終了後に、委員の皆様にご報告したい事項が1件ございます。内容は、「第8回線引き見直しに向けた取組について」でございます。

議第4390号「綾瀬都市計画区域区分の変更」について、幹事から説明をお願いします。

【五十嵐幹事】

それでは、議第4390号「綾瀬都市計画区域区分の変更（早川中央地区）」について、ご説明いたします。

お手元の議案書、図面集については、ともに1ページからとなりますが、説明は右上に審議事項説明資料と記載のあるパワーポイント打出し資料を中心に、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おります。

審議事項説明資料の2ページをご覧ください。

本日、御審議いただくのは、赤い丸で示した綾瀬市の「早川中央地区」です。

本案件は、第7回線引き見直しにおいて保留区域に設定していた「早川中央地区」を市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

資料の3ページをご覧ください。

最初に、位置関係についてご説明いたします。綾瀬市を中心とした位置図を示しています。黄色で着色された区域が、綾瀬市域です。綾瀬市は、東側は大和市、南側は藤沢市、西側は海老名市に接しています。市域中央部に二重丸で示しているのが綾瀬市役所でございます。綾瀬市役所の北西側に赤枠で示しているのが、区域区分を変更しようとする早川中央地区です。

本地区の北側には紫色で示した東名高速道路が配置されており、令和3年3月31日に開通した綾瀬スマートインターチェンジがあります。そのほかに、本地区の東側に、茶色で示した都市計画道路3・3・1号寺尾上土棚線が南北方向に配置されています。次に、早川中央地区を中心に拡大します。

資料の4ページをご覧ください。

図の中央部の赤枠で示しているのが、早川中央地区約5.8ヘクタールです。本地区に接する都市計画道路として北側に3・5・1号深谷早川線東側に3・6・1号上原清水線、西側に3・5・2号上原東山線が配置されています。綾瀬スマートインターチェンジから本地区までは、寺尾上土棚線と深谷早川線を通ることでアクセスできます。

資料の5ページをご覧ください。

平成31年4月に撮影された空中写真を示しています。次に、現在の土地利用状況が

分かるよう、早川中央地区を拡大します。

資料の6ページをご覧ください。

本地区の土地利用の現況については、農地が約5割、道路用地が約1割であり、そのほかは、倉庫や駐車場などとなっています。本地区周辺の土地利用については、北側は工業地、東側は土地区画整理事業による住宅地、西側は農地となっております。

資料の7ページをご覧ください。

次に、早川中央地区に関する上位計画の位置付けをご説明いたします。「綾瀬都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の「地域ごとの市街地像」、「新市街地ゾーン」において、『本区域 中央部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っていく。』としています。

資料の8ページをご覧ください。

さらに、「市街化調整区域の土地利用の方針」において、『本区域 中央部においては、工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえで、市街化区域へ編入するものとする。』としています。

資料の9ページをご覧ください。

また、「あやせ都市マスタープラン」の位置付けについては、「拠点の整備方針」、「新産業拠点」において、『早川中央地区においては、面的な都市基盤整備の実施と地区計画によるまちづくりのルールを定め、周辺の住宅地環境に配慮しながら計画的な市街地形成を図ります。』とされています。

資料の10ページをご覧ください。

次に本地区の調整状況ですが、道路、公園等の配置や建築物の用途などを示した「土地利用計画案」及び設計概要や資金計画を示した「事業計画案」に関し、地権者との合意形成が図られたことから、土地区画整理組合の設立認可を受けられる見込みとなりました。

このことにより、本地区の計画的な市街地整備の見通しが明らかとなったため、農林漁業など、関係機関との調整を行い、今回、早川中央地区、約5.8ヘクタールを市街化区域に編入するものです。

資料の11ページをご覧ください。

次に、土地利用計画案の概要についてご説明いたします。本地区は、青色で着色した区域においては、工業地として土地利用を図ることとしています。

また、茶色で示した都市計画道路や、緑色で示した公園などの土地利用を図ることとしています。

資料の12ページをご覧ください。

次に、用途地域についてご説明いたします。今回、用途地域については、区域区分の変更にあわせて、綾瀬市が決定します。本地区は、隣接する住宅地に配慮しつつ、工業を主体とした土地利用を図ることから、工業専用地域ではなく、北側の一部を除き、「工業地域」を指定することとしています。

次に、別途お送りした、右上に「審議事項説明資料・補足資料」と記載の資料をご覧ください。会場では、机上にもお配りしております。

綾瀬市は、隣接する住宅地に配慮した地区計画を定めるとしてありますので、その内容について、補足説明いたします。

地区計画の概要としては、住宅地側には、道路境界からの壁面の位置を、原則、20m以上後退させる制限を定めるとともに、原則、幅10m以上の緩衝緑地帯を設けることとしています。また、地区施設として、本地区の南側に公園を配置します。さらに、都市計画道路3・6・1号 上原清水線に面する部分には、車両の出入口を、設けな

いこととしています。

資料の13ページをご覧ください。

以上、綾瀬都市計画 区域区分の変更早川中央地区についてとりまとめますと、現在、本地区は、図の右上にある変更前の区域区分のとおり、市街化調整区域ですが、今回、図の中央にあるように区域区分の境界を黄色から赤色に変更することにより本地区を市街化区域に編入します。

資料の14ページをご覧ください。

市街化区域の面積は、5.8ヘクタール増加し、1,034ヘクタールとなります。このため、市街化調整区域の面積は、5.8ヘクタール減少し、1,180ヘクタールとなります。

資料の15ページをご覧ください。

関連する綾瀬市決定の案件は、用途地域の変更、準防火地域の変更、下水道の変更、地区計画の決定及び変更の5案件あり、これらの案件については、令和3年7月12日開催の綾瀬市 都市計画審議会において、可決の答申がなされています。

資料の16ページをご覧ください。

最後に、縦覧等の手続きについてご説明いたします。綾瀬都市計画区域区分の変更について、都市計画素案の閲覧とともに、公述の受付を、令和2年12月22日から令和3年1月19日まで行ったところ、公述の申し出はありませんでした。また、都市計画案の縦覧とともに、意見書の受付を、令和3年5月21日から6月4日まで行ったところ、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議第4390号綾瀬都市計画区域区分の変更についてのご説明を終わります。御審議をよろしくお願いいたします。

【高見沢議長】

ただいま、幹事から、議第4390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、挙手をお願いします。

【亀井委員】

御説明ありがとうございました。8ページのところで、基本的なところを確認させてください。この場所は農地が5割という説明がありました。その面積の分だけ農業をやられている方がいらっしゃると思うので、今回の都市計画の変更にあたっての農地転用のあり方や、それに伴う農地の代替地の考え方はどのようなかたちで進んだのかを参考までに教えていただければと思います。

【五十嵐幹事】

事務局からご説明させていただきます。今回の早川中央地区につきましては、農振農用地はこの区域にございませんで、農地を市街化区域に編入することについては、営農されている方々全ての方に御了解をいただいていると聞いております。以上でございます。

【亀井委員】

すみません。了解をいただいて、線引きを進めていき、農業をやっていた方に理解をしていただいたとのことですが、どこかの土地で仮に他で農業をやりたいという方がいたら、代替地が必要になってくるとは思いますが、仮にそのようになった場合はどう考えればよろしいですか。

【五十嵐幹事】

今回、土地区画整理事業で、区域区分を変更するわけですが、区域区分の変更に当たっては、農林漁業調整の中において、営農意欲がある方がいらっしゃれば、その代替地の斡旋を行うこととしております。その主体としては、綾瀬市が主体的に斡旋をしていただいでいくことになります。今回の場合には、継続して営農されるという方がございませんでしたので、特に斡旋はなかったと聞いております。

【高見沢議長】

他にいかがでしょうか。

【福田委員】

資料5-2の審議事項説明資料・補足資料について質問です。図面で3・6・1上原清水線のところで、黄緑の緩衝緑地帯の幅が10メートルとあって、それと並行して、赤色の点線で壁面の位置の制限というのが、道路境界線から20メートル以上後退となっています。緩衝緑地帯と壁面の間に10メートルくらいの幅の空間が長くできると思うのですが、もう片方の青い線の方の壁面の位置の制限は1.5メートルとなっていて、幅の長さがかなり違うと思いました。なぜこうなったのかということをお教えいただきたいです。

【五十嵐幹事】

東側の住宅地側の部分につきましては、住宅地への配慮ということで、壁面後退20メートルと、緩衝緑地帯として10メートルを設けるとしてございまして、西から南側につきましては、面している道路を挟んだ向かい側の土地が農地ということですので、特にそういった配慮を設けていないという理由でございます。

【福田委員】

ありがとうございます。そうしますと、その10メートルについては緑地化するわけではなく、何も使われていない空間が幅10メートルで細長く続くということなんでしょうか。どういった使われ方をするとか、計画はあるのでしょうか。

【五十嵐幹事】

そちらの間に空いた10メートルの部分は、建築敷地となりますので、民間の方が、事業計画の中で、建物の建たない範囲の中で、利用されていく区域になるということでございます。

【福田委員】

分かりました。緩衝緑地帯とそのエリアの境界のところは、フェンスなどを設けて、入れないようにする予定なのですか。

【高見沢議長】

緩衝緑地帯というのは、公共施設というか、公共空間になるのか民地のままになるのか、普通に考えると公共空間かなと思いますが、そうであるとすると残りのところが民間の敷地なので、塀になるのかどうかというのは定かではなく、一般的にはそういうことかなと想像します。

【福田委員】

分かりました。幅がやたらと大きいので質問した次第です。

【五十嵐幹事】

まず、公共空間か公共空間でないのかというところですけども、この部分については、地区施設ではございませんで、民間の権限の中で、緑地として、行政指導の中で生み出していただくという作りになってございます。それから、緑地と緩衝緑地の部分と、壁面後退の部分の間の土地、その境なのですが、特に垣、柵やフェンスなどを設けるといった制限等はかけてございません。

【福田委員】

ありがとうございます。

【高見沢議長】

その他、いかがでしょうか。

【中村委員】

綾瀬市決定の地区計画の関係で2点ほど質問させていただきたいと思います。

1点目は、緩衝緑地帯については行政指導で御協力を求めていくというお話もございました。いわゆる地区計画制度の中の地区施設といった位置付けではなくて、計画上図面には落とすけれども、行政指導の根拠にしていくのだということと理解は致しましたが、同じくこの図面に、3・6・1上原清水線に面する部分には車両の出入口を設けないという記述もございます。これもどのように地区計画で決めたのかなと疑問に思っていたのですが、こちらも行政指導していくといった根拠と言いますか、考え方を示したという理解でよろしいでしょうか。

もう1点は、凡例のところの赤い点線、20メートル下がったところの壁面線のところですが、注書きで※印の1番というのがございまして、区画整理うんぬんの場合は2メートルというふうに、急に、20メートルだったものが2メートルというふうに壁面線が道路側に寄るような感じの規制内容のようにお見受けしました。おそらく全域を区画整理でやると思うのですが、そうしますと最後区画整理の換地になると、全部が2メートルになってしまうのかなと受け取ってしまいました。その辺りどのように理解をしたらいいのか。これはもう市の審議会をとおられますので、どうこうっていうわけではないのですが、どういう趣旨の規制内容なのかお聞かせいただければと思います。

【五十嵐幹事】

まず1点目、3・6・1号上原清水線に面した出入口の件ですが、中村委員お見込みのとおりです。この点についても地区計画の方針の中でお示ししておりまして、綾瀬市の開発行為に関する指導要綱の中で必要な指導を行っていくということになります。それからもう1点、資料の※印、細かい字になってしまって恐縮ですが、こちらにつきましては現況で土地利用されている部分が少しございまして、そちらの方が同様の土地利用を図っていくということになった際に、その部分を、現在と同様の土地利用ができるようにするものです。部分的なことを想定しておりまして、委員御心配のように全域が2メートルになるということは考えてございません。

【中村委員】

ありがとうございました。面している住宅地との関係できちんと調和をしたといひましようか、御迷惑をかけないようなかたちでどうするか、そういったかたちでの苦心の賜物かと理解をしております。そういう意味で、都市計画自体も万能ではありませんので、都市計画で決める世界と、方針・考え方を示しながら、実際別の仕組みで対応していくこともあろうかと思ひます。そういう意味で、色々ご苦勞されて、考えられていることが分かりました。ありがとうございました。

【高見沢議長】

ありがとうございました。具体的な内容まで理解できたと思ひます。その他いかがでしようか。オンラインの方も大丈夫ですね。会場の方もありませんね。ございませんようですので、御意見も出尽くしたようございませんので、採決に入りたいと思ひます。それでは、議第4390号を原案どおり可決してよいでしようか。御異議がある場合は挙手をお願いします。

【高見沢議長】

異議なしということですね。ありがとうございました。それでは、議第4390号は、原案どおり可決いたしました。

次に、「報告事項」に移ります。「第8回線引き見直しに向けた取組について」、事務局から報告してください。

【五十嵐幹事】

それでは、「第8回線引き見直しに向けた取組について」、ご報告します。

右上に「報告事項説明資料」と記載のパワーポイント打出し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おります。

資料の1ページをご覧ください。

それでは、はじめに、「1 線引き制度の概要」についてご説明します。線引き制度は、概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について、都市計画の目標、区域区分の決定の有無などを示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「都市計画区域マスタープラン」を定めるとともに、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、この方針に基づき、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、都市計画の根幹をなすものです。

資料の2ページをご覧ください。

次に、「2 都市計画区域マスタープランの位置付け」についてです。図の左上に、本県の総合計画である「かながわグランドデザイン」があり、これを、県土・まちづくり分野から補完するものとして、青色でお示している「かながわ都市マスタープラン」があります。この「かながわ都市マスタープラン」は、概ね20年後を展望し、神奈川の県土・都市像を都市づくりの分野から描き、広域的な都市づくりの基本方向を示したものです。その下に、赤色でお示しているのが、線引き見直しの際に定める「都市計画区域マスタープラン」です。こちらは、「かながわ都市マスタープラン」で示した都市像の実現を目指して、都市計画に定めるものです。概ね10年後の将来人口予測のもと、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにし、区域区分など具体的な都市計画に反映していきます。

資料の3ページをご覧ください。

次に、「3 これまでの経緯」についてです。本県では、昭和45年に当初線引きを行い、それ以降、平成28年までに7回の見直しを行っています。これにより、これまで右肩上がりの人口増加のもとで、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成、公共投資の効率化を図ってきており、持続可能な魅力ある県土づくりに一定の効果を上げてきました。下の図に、昭和45年以降の県の総人口と市街化区域の面積の推移を示しています。オレンジ色の折れ線グラフが県の総人口、青色の棒グラフが市街化区域の面積です。ご覧のように、県の総人口が右肩上がりに増加する中で、計画的に市街地形成を図ってきました。

資料の4ページをご覧ください。

次に、「4 第8回線引き見直しの背景」についてです。今年の3月に「かながわ都市マスタープラン」を改定し、2040年代前半を展望した県土・都市像を「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」としています。概ね20年後の将来を展望すると、少子高齢化の進行、人口減少社会の本格化、災害の頻発・激甚化など様々な問題の顕在化が見込まれます。これらの問題に対応した都市づくりの方向性として、地域の実情に応じた「コンパクト+ネットワーク」による都市づくり、大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくり、循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりなどとしています。この、かながわ都市マスタープランで示した都市像を実現していくためには、今後、具体の都市計画に反映していく必要があります。こうしたことから、第8回線引き見直しの検討を開始することとしました。

資料の5ページをご覧ください。

次に、「5 第8回線引き見直しの取組状況」についてです。線引き見直しの都市計画の手続を始めるにあたっては、市町としての案を作成してもらうこととなります。このため、それに先立ち、県の見直しの基本的な考え方を示した「基本的基準」を策定することとしています。この基準の策定に向けて、本審議会の学識経験者から6名の方に委員に御就任いただき、「第8回線引き見直しに向けた検討会」を設置しました。そして、今年の6月16日に、第1回の検討会を開催し、検討を開始したところ です。

資料の6ページをご覧ください。

第1回の検討会では、線引き見直しに向けた現状と課題を整理したところであり、今後、次の3項目を主な論点として議論していくこととされました。1点目、地域の実情に応じた集約型都市構造のあり方では、人口減少や高齢化の進行が見込まれる中において、地域活力を維持・形成していくため、今後の集約型都市構造のあり方について、2点目、大規模災害などを想定した土地利用の規制・誘導のあり方では、頻発・激甚化する災害に対応していくため、災害ハザードエリアにおける、今後の土地利用のあり方について、3点目、都市計画区域マスタープランのあり方では、防災など都市圏域を超えた広域的な課題に対応していくため、今後の都市計画区域マスタープランのあり方について、以上3点が主な論点となりますが、検討会では、アフターコロナ、新技術の活用、脱炭素型社会の実現などの対応も視野に入れ、幅広い視点からご議論していただく予定です。

資料の7ページをご覧ください。

最後に、「7 今後の取組」についてです。令和3年度は、検討会にてご議論いただき、基本的基準の策定に向けた提言をいただく予定です。令和4年度以降は、パブリック・コメントや市町の意見も伺いながら基本的基準を策定します。その後、都市計画の案を作成し、第8回線引き見直しに係る都市計画の手続を進めていきます。今後の取組の状況については、本審議会に、適宜、ご報告させていただきます。

以上で、「第8回線引き見直しに向けた取組について」の報告を終わります。

【高見沢議長】

ただいま、事務局から報告がございましたが、何か御意見、御質問等がございましたら、挙手をお願いします。

【市川委員】

御説明ありがとうございました。まず確認をさせていただければと思います。4ページのところで、改定されましたかながわ都市マスタープランで、概ね20年後の将来を展望すると、様々な問題が顕在化ということで、3点ここに記述がございまして、もう少し具体的に、人口推計というところから、あるいは気候変動などにつきましても、もう少し具体的な想定についてご説明いただければと思います。

【五十嵐幹事】

4ページのかながわ都市マスタープラン、この3月に改定させていただいたものでございますが、先日冊子の方もできあがりまして、皆様にお送りしたところでございます。その中で、人口推計につきましては、神奈川県で推計している人口につきまして、2020年をピークにして人口減少が始まるという推計をもとに考えております。2020年の推計値で917万4,000人がピークとなっております。現在の人口と比べますと若干低く、現在が923~924万人でございますので、少し推計とは異なっておりますけれども、ピークを迎えた後の部分として、2035年には893万人、2060年には797.7万人という推計で下がっていくというような人口推計の下で将来の検討をしたということでございます。それから、気候変動ですとか、大規模災害につきましては、世界的な気候の年平均気温の推移ですとか、降雨量の変化、こういうものを踏まえまして、将来に備えるということで都市マスタープランに書かせていただいているところです。

【市川委員】

ありがとうございました。今ご説明いただきまして、改めて、この今の時点が神奈川県右肩上がり人口が増えてきた中で、のまちづくりからのターニングポイントがまさに始まっているということが、今の数値などを伺いまして理解を致しました。また、気候変動につきましても、これは、私たちが実感しているところで、本当にこのところの大雨被害などを見ていると、熱海の土石流の災害発生も衝撃的でしたし、これからのまちづくりの中で、神奈川県の中でも、大きな転換期というか、これから考えていかなければいけない問題がいくつかあろうと思っています。そういったところを今まで以上に留意していただいて、ご検討いただきたいというのが1点と、改めまして、この災害につきましても、県民の方々も自分たちの命という問題に直結しているのを、こういったところを、これから議論の中の柱に盛り込んでいただいたのも、非常に評価するところなのですが、しっかりと検討していただきたい。それから、もう1点、コロナがこういう状況で、この後どうなっていくのかということが私たちにも予見するような時期ではないのですが、今後アフターコロナで生活様式などが変化していくということも考えられるのではないかなと思っています。コロナに関しては、私たちもどう考えていくかというのは難しいところですが、今後、アフターコロナで様々な変化があるということも頭に入れていただきながら、こうしたご検討をいただきたいというのは意見として申し上げておきたいと思っています。

【五十嵐幹事】

ありがとうございます。新型コロナウイルス感染症の影響についてですけれども、

委員おっしゃるとおり、我々も先行きが見えないというのが実情だと思っております。今回改定させていただいた都市マスタープランの中でも、これからの新しい知見に基づいて、さらに検討を進めていくという基本姿勢は示させていただいております。その中でも、都市づくりの大まかな方向性としましては、都市の過密を抑制するため、分散型ネットワークの構造の形成ですとか、ゆとりある都市空間の創出、こういったことを図るといった大まかな方向性を示させていただいたところでございます。今後の検討の中に踏まえさせていただきたいと思っております。

【高見沢議長】

他にございませんか。

【綱嶋委員】

かながわ都市マスタープランについて、様々な目標的なことが書かれているわけでありまして。まさに、循環型・脱炭素・自然共生型都市づくりなどは、今まさに流行りの言葉であって、教科書に書くには本当にいい言葉だなと思っております。ただ、その地域性が、線引きを求める地域、市町にとってみれば、様々な条件・状況が違うわけであって、一概にこういったことを一つのプランとした場合に、まちづくりの大きなハードルになってしまう可能性が十分にあるというふうに感じています。

ここにも書いてありますように、少子高齢化の進行、人口減少社会の中で、各基礎自治体は持続可能な行政ということで、様々な施策を展開しなければいけない中で、この線引き見直しというのは、大きなまちづくり、そして持続可能な行政という、経済の中で非常に大きな役割を示すわけです。それを一概に、教科書に書いてあるようなことだけで括ってしまうと、ある地域によっては、中々まちづくりが進まないということもあるわけですから、その辺は、地域性を十分加味していただいて、線引き見直しを望む地域がよりよいかたちで、持続可能な行政とか地域、経済的な発展が遂げられるように考えていく必要が、一方にはあるのではないかとということを申し伝えさせていただきます。

【五十嵐幹事】

今おっしゃっていただきました地域ごとの課題というものにつきましては、線引き見直しの中でも、大きな課題だと考えております。人口減少が進む中において、どう地域の活性化に取り組んでいけるかというのも大きな課題だと思っておりますので、これからの検討の中で進めていきたいと思っております。

【高見沢議長】

その他ございませんでしょうか。オンライン参加の方、会場の方も特にございませんでしょうか。ありがとうございました。それでは、御意見・御質問等出尽くしたようでございますので、「第8回線引き見直しに向けた取組について」の報告を終了いたします。

以上で、本日の審議会を閉会いたします。

<閉会>