

令和元年度第1回

秦野市都市計画審議会議事録

開催日 令和元年11月14日(木)
場 所 秦野市役所本庁舎4階議会第1会議室
時 間 午前9時30分～11時

出席委員（◎会長、○副会長）（敬称略）

谷 和雄、高橋文雄、八尋伸二、中村英仁、◎加藤仁美、○山口政雄、
佐野友保、藤村和静、金子茂浩、城取康弘（井原義春の代理）、久米邦明
（相原久彦の代理）、諸星一雄 12名

事務局等出席者

都市部まちづくり計画課担当参事（兼）課長 小谷 幹夫

都市部まちづくり計画課担当課長（兼）課長代理（都市計画担当）佐藤 靖浩

都市部まちづくり計画課課長代理（都市総務担当）伊丹 智栄

都市部まちづくり計画課技師 永井 孝志

都市部まちづくり計画課技師 倉田 祐行

都市部まちづくり計画課主事 尾崎 祐輔

都市部まちづくり計画課主事補 廣田 康介

会議内容

1 開会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

4 諮問

5 議事

(1) 諮問事項

議案第1号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について

(2) 報告事項

報告第1号 生産緑地法の改正に伴う取り組みについて

報告第2号 新市街地ゾーンの進捗状況について

報告第3号 立地適正化計画の進捗状況について

(3) その他

6 閉会

【議事要旨】

会 長

それでは、会議次第により、進めていきたいと思えます。
議事（１）「諮問事項」ですが、本日は「議案第１号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について」を議題とします。
それでは事務局説明をお願いします。

事 務 局

それでは、「秦野都市計画生産緑地地区の変更」について、説明いたします。

令和元年度の生産緑地地区の変更は、区域の拡大が３箇所、縮小が４箇所、廃止が１０箇所の合計１７箇所となります。また、今回の変更により本市の生産緑地の箇所数につきましては、６７０箇所から６６０箇所になり、１０箇所の減少となります。面積は１００．８ヘクタールから９９．２ヘクタールになり１．６ヘクタールの減少となります。

こちらは、本市の生産緑地地区の箇所数と指定面積の推移となります。

平成４年に当初指定を行い、６６６箇所、約１０１ヘクタールが指定され、ピーク時の平成９年には、７４３箇所、１１３．２ヘクタールとなりましたが、その後、高齢化の進展や農業の担い手不足などにより、生産緑地は減少傾向が続いている状況となっております。

続いて、今年度の生産緑地の変更理由ですが、まず１つ目が、指定区域の錯誤により区域の変更を行うもの。

２つ目として、既に指定された生産緑地と集団化した農地として、区域の拡大を行うもの。

３つ目として、公共施設の設置により区域の縮小を行うもの。

４つ目として、土地区画整理事業により区域の縮小を行うもの。

５つ目が、買取り申出及び公共施設の設置による区域の縮小又は廃止を行うものです。

以上が、今回の変更理由となっております。

今回の変更箇所としましては、こちらの総括図で示しました１７箇所となります。総括図につきましては、Ａ３の補

足資料の中のページ番号1に添付しておりますので御確認いただければと思います。

それでは、今回御審議いただく案件について説明いたします。

はじめに、区域の拡大をする生産緑地について説明いたします。なお、事前に配布しております議案につきましては箇所番号順に並べてありますが、説明につきましては区域の拡大、縮小、廃止の順番でまとめて説明いたします。

はじめに箇所番号22番について説明いたします。

こちらは指定区域の錯誤により区域の変更を行うものです。こちらの位置を示した計画図(案)につきましては、A3の補足資料のページ番号2に記載しておりますので、議案とあわせて参考にしていただければと思います。場所は戸川905番1になりまして、スクリーン上の黄色で示した区域が当初指定の区域、赤色で示した区域が変更後の区域となります。指定面積は地積更正したことにより620平方メートルから800平方メートルに変更となります。

ここから説明いたします2件につきましては、生産緑地の指定要望が出され、追加指定方針に基づき、既に指定された生産緑地と集団化した農地として、区域の拡大を行う案件になります。

こちらが、箇所番号45番になります。計画図は補足資料のページ番号3になります。場所は堀山下684番2ほか2筆になりまして、青色で示した区域が、拡大する区域となっており、赤色で示した区域が既に指定されている区域となっております。指定面積は1360平方メートルから1540平方メートルに変更となります。

箇所番号597番になります。計画図は補足資料のページ番号4になります。場所は曾屋3690番ほか13筆になりまして、青色で示した区域が今回拡大する区域、赤色で示した区域が既存生産緑地区域となっております。指定面積は1980平方メートルから3970平方メートルに変更となります。

続きまして、区域の縮小をした生産緑地について説明い

たします。

こちらは、箇所番号49番になります。計画図は補足資料のページ番号5になります。場所は堀山下445番ほか1筆で、黄色で示した区域を廃止し、赤で示した区域は生産緑地として残る区域となっております。指定面積は1320平方メートルから580平方メートルに変更となります。

箇所番号399番になります。計画図は補足資料のページ番号6になります。場所は今泉184番1ほか1筆で、市施行であります秦野駅南部土地区画整理事業(B地区)の進捗状況により仮換地指定がされたため区域の縮小を行うものです。こちらの黄色で示した区域が仮換地前の区域で、赤で示した区域については、仮換地後の区域となります。指定面積は920平方メートルから750平方メートルに変更となります。

箇所番号588番になります。計画図は補足資料のページ番号7になります。場所は鶴巻南四丁目1522番3ほか3筆になりまして、生産緑地法第8条に基づく公共施設等の設置により、区域の縮小を行うものです。黄色で示した区域が、市道鶴巻南四丁目2号線の拡幅計画に伴い、区域の廃止を行うもので、赤で示した区域については、生産緑地として残る区域となります。指定面積は1290平方メートルから1240平方メートルに変更となります。

箇所番号676番になります。計画図は補足資料のページ番号8になります。場所は南矢名2244番3ほか1筆になりまして、生産緑地法第8条に基づく公共施設等の設置により、区域の縮小を行うものです。こちらの黄色で示した区域が、市道9号線の歩道設置事業に伴い、区域の廃止を行うもので、赤で示した区域については、生産緑地として残る区域となります。指定面積は940平方メートルから820平方メートルに変更となります。

最後に、区域の廃止をした生産緑地について説明いたします。

ここから説明いたします10件につきましては、農業の主たる従事者の死亡または故障により、生産緑地法第10

条による買取りの申し出がなされ、区域の廃止を行う案件と生産緑地法第8条に基づく公共施設等の設置により、区域の廃止を行う案件となります。

まず箇所番号132番について説明いたします。計画図は補足資料のページ番号9になります。場所は千村五丁目103番ほか11筆になりまして、黄色で示した区域の7,360平方メートルを廃止するものです。

箇所番号187番になります。計画図は補足資料のページ番号10になります。場所は三屋48番1になりまして、黄色で示した区域の2,010平方メートルを廃止するものです。

箇所番号225番になります。計画図は補足資料のページ番号11になります。場所は渋沢三丁目1280番ほか2筆になりまして、黄色で示した区域の1,770平方メートルを廃止するものです。

箇所番号311番になります。計画図は補足資料のページ番号12になります。場所は西田原1233番7になりまして、黄色で示した区域の1,300平方メートルを廃止するものです。

箇所番号373番になります。計画図は補足資料のページ番号13になります。場所は今泉582番1になりまして、黄色で示した区域の1,000平方メートルを廃止するものです。

箇所番号404番になります。計画図は補足資料のページ番号14になります。場所は今泉1114番2ほか2筆になりまして、黄色で示した区域の1,100平方メートルを廃止するものです。

箇所番号518番になります。計画図は補足資料のページ番号15になります。場所は鶴巻北三丁目1388番1になりまして、黄色で示した区域の1,190平方メートルを廃止するものです。

箇所番号627番になります。計画図は補足資料のページ番号16になります。場所は下大槻316番ほか1筆になりまして、黄色で示した区域の500平方メートルを廃

止するものです。

箇所番号659番になります。計画図は補足資料のページ番号17になります。場所は鶴巻南三丁目376番3になりまして、黄色で示した区域の510平方メートルを廃止するものです。

箇所番号759番になります。計画図は補足資料のページ番号18になります。場所は下大槻353番2になりまして、黄色で示した区域の790平方メートルを廃止するものです。

以上が、変更箇所の個別の概要となります。

最後に、これまでの経過と今後の予定について、御説明いたします。

今回の変更にあたり、追加指定要望の受付を6月3日から17日までの2週間行いました。

追加指定要望地については、「生産緑地法第2条第1項に定める農地等」に該当しているか、本市農業委員会に7月3日に照会し、該当する旨の回答をいただきました。

その後、変更案について神奈川県知事と協議を9月13日に開始し、異存のない旨の回答をいただいた後、都市計画法第17条第1項に基づき、変更案の縦覧を10月24日から11月7日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

今後の予定といたしましては、本日の都市計画審議会で御審議いただき、答申をいただいた後、都市計画の変更告示を年内に行う予定となっております。

以上で、議案第1号「秦野都市計画 生産緑地地区の変更」の説明を終わります。御審議、よろしく願いいたします。

会 長

ただいまの議案の説明について、何か御質問、御意見はございませんか。

高橋委員

生産緑地について、市に買取り申出することができる中、今回の案件では市が買い取らなかったとい

うことですが、やはり買い取る必要は無いのでしょうか。

担当課長
(都市計画担当)

生産緑地法に基づき、買取り申出の手続きが必要となります。多くは相続された方から市に対して申出を行う形になります。全ての買取り申出案件について、庁内の関係各課、あるいは神奈川県に買取り希望の照会をしますが、直ちに事業を行う、買取りするといった事例は無い状況です。その後、農業委員会や農協に買取りのあっせん等を依頼しますが、農業従事者からの買取り希望が無く、最終的には行為制限の解除後、本日の御審議に至っている状況です。

高橋委員

生産緑地として他の農業従事者に売却する事例は無いのですか。

担当課長
(都市計画担当)

あっせん等を行っているものの、売買が成立した事例は無い状況です。

高橋委員

事前の資料を見た中では、今回の変更理由は4つだという認識をしておりましたが、本日の説明では5つであり、資料として分かりにくい部分があり、事前の段階で項目をまとめてほしいというのが要望としてあります。

担当課長
(都市計画担当)

資料作成に当たっては、次回以降、留意させていただきます。貴重な御意見ありがとうございます。

佐野委員

箇所番号627について、買取り申出によって区域が廃止されたということですが、生産緑地は基本的に生産機能や市民への安心安全という機能を含めての確保であると思いますが、昨今災害等が多い中、傾斜があり危険が伴うような土地が市場で売買されるよりも、できれば市が買取り、自然の美観や災害の防止を担うべきではないかと思います。

担当課長
(都市計画担当)

貴重な御意見として参考にさせていただきます。

会 長	公共用地としての役割があるべきではないかということでした。御意見ありがとうございます。
会 長	他に御質問、御意見がないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、「議案第1号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり答申したいと思いますが、これに御異議ございませんか。
各 委 員	(異議なし)
会 長	異議がないようですので、この案件につきまして原案のとおり答申いたします。答申書の作成は、会長に一任させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。
各 委 員	(異議なし)
会 長	それでは、ここでの答申書(案)の作成を省略させていただき、後日、皆様に写しを郵送させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。
各 委 員	(異議なし)
会 長	異議がありませんので、そのように決定させていただきます。
会 長	次に議事(2)「報告事項」として、「報告第1号 生産緑地法の改正に伴う取り組みについて」を議題とします。 事務局説明をお願いします。
事 務 局	「報告第1号 生産緑地法の改正に伴う取り組みについて」を説明いたします。 まず、本市における市街化区域内の農地の状況について御説明します。市街化区域内農地が減少していることと比較して、生産緑地地区は100ヘクタール程度の面積で推

移しており、都市農地の保全に一定の効果を現してきました。現在、本市では市街化区域内農地の約5割を生産緑地が占めている状況です。

続いて、こちらは本市の市街化区域内農地の分布状況を示しています。赤い線で囲われている区域が本市の市街化区域で、その中に緑色の市街化区域内の農地が分布しており、青枠で囲われた区域が生産緑地地区になります。地区別では、大根・鶴巻地区は駅周辺にも多く分布しておりますが、その他の地区については駅から離れた郊外に多く分布していることが伺えます。

ここでは生産緑地の役割、機能について説明いたします。生産緑地の役割について、良好な生活環境の確保に寄与するといった効用が挙げられます。また、公園等の公共性の高い施設を設置するのに適した土地としての期待がされています。また、生産緑地を含む都市農地は、「新鮮な農産物の供給」、「まちなかの貴重な緑地としての景観形成」、「災害時の防災空間の確保」、「雨水の保水等の環境保全」など多面的な機能を有しており、計画的な保全が求められます。

こちらは、生産緑地の減少リスクについて御説明します。生産緑地の指定状況について、左側の図のとおり指定日別では、平成4年当初に指定されたものが、面積、所有者数ともに全体の8割以上を占めており、これらは、今から3年後の令和4年に指定から30年を迎えます。また、右側の図のとおり年齢別では、70歳以上の所有者の割合が全体の6割以上となっています。生産緑地指定後30年を経過することや、相続等によって買取り申出が可能となり、生産緑地の減少が顕著となることが見込まれます。

ここでは、生産緑地法改正に伴う本市の取り組みの1つ目としまして、条例の制定について御説明します。

これまで、生産緑地地区を定めることができる区域の規模は、生産緑地法により500平方メートル以上とされていましたが、平成29年の同法の一部改正により、地域の実情に応じて、市が条例で300平方メートルを下限に引下げ可能となりました。

本市においても、先ほどお示しした市街化区域内農地の現状、生産緑地の果たす役割や機能、今後の動向に着目しながら、条例制定の必要性を検証して参りました。検証の結果、条例制定によって期待される効果を次のとおり導きだしました。

効果の1点目として、既存生産緑地のうち、筆単位で約1割が300平方メートルから500平方メートルの面積であり、生産緑地地区の下限面積を引下げることでこれらの農地が単独で面積要件を確保することができ、農地の保全効果が期待されます。

2点目として、複数の者で所有している農地が生産緑地地区として指定されている場合は、そのうち一人の所有者の相続等に伴い指定の一部が解除されたことにより、残された面積が指定の規模要件を下回ると、その生産緑地地区全体が解除されてしまいますが、面積要件の引下げによって、このような「道連れ解除」の約8割を抑制することができます。

3点目として、生産緑地地区の下限面積を引下げることは、農地保全効果の高い生産緑地制度の充実につながり、営農者に対して都市農業の選択を広げる効果が期待できます。

こうした生産緑地地区の面積要件についての検討を行った結果、条例を制定して面積要件の最低限度を300平方メートルまで引下げるものです。条例制定のスケジュールについては、本日の都市計画審議会での報告後、令和元年度第4回定例会に議案提出を予定しており、施行日は条例公布の日を予定しています。

続きまして、生産緑地法改正に伴う本市の取り組みの2つ目としまして、特定生産緑地制度への対応について御説明します。

指定後30年を経過する生産緑地について所有者の意向を基に特定生産緑地として指定することにより買取り申出の開始時期を10年間延長できる制度が創設されました。

ここでは、特定生産緑地の指定を受ける場合と受けない

場合の違いについて説明します。

図の上部のとおり、特定生産緑地の指定を受ける場合、営農を継続しながら、固定資産税や相続税納税猶予など、これまでの生産緑地と同じ税制措置を受けられます。特定生産緑地の指定は10年ごとに更新することが可能です。

続いて、図の下部のとおり、特定生産緑地の指定を受けない場合、生産緑地地区指定から30年経過後、いつでも買取り申出ができるようになります。一方で、納税猶予の適用を受けている場合は、期間経過後も猶予は継続しますが、次の相続発生時点で納税猶予が打ち切りとなり、以降新たに納税猶予を適用することができません。納税猶予の適用を受けていない生産緑地でも、新たに納税猶予の適用を受けることはできません。また、固定資産税等が段階的に引き上げられ、5年で宅地並み課税となります。特定生産緑地の指定を受けずに30年が経過または、一度指定が外れると、あらためて特定生産緑地の指定を受けることはできません。

最後に、特定生産緑地に指定するための手続きについて説明します。まずは市から、生産緑地地区の指定から30年が到来することを生産緑地所有者の皆さまに周知させていただき、特定生産緑地の指定の意向についてお考えいただきます。意向がある場合は、特定生産緑地の指定申請書を市に提出していただく形を予定していますが、その際、指定を希望する農地に抵当権などの利害関係を有する場合は、特定生産緑地の指定について利害関係人の同意が必要となります。特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではありませんが、適正な農地を指定するため、本都市計画審議会で、御意見をいただいた後、指定の告示、農地等利害関係人へ通知させていただく予定です。

制度について御理解をいただけるよう、また、指定後30年経過時を見据えて適切に順次取り組んでいけるよう、市としても関係機関等と連携を図りながら努めて参ります。

以上で、「生産緑地法改正に伴う取り組みについて」の説明を終わります。

会 長

以上の報告について、何か御意見等はございませんか。

高橋委員

生産緑地法改正の中で、300平方メートルの面積要件が適用されると、特定生産緑地でも300平方メートルの面積要件が適用になることが可能となるということですか。

担当課長
(都市計画担当)

まず、12月議会で上程しまして御審議を受けた後になります。条令が制定された場合、生産緑地の面積要件について、今まで法律で500平方メートルであったものが、300平方メートルまで引下げられます。また、既存の生産緑地について、指定から30年を経過する際に、10年更新の手続きをするものを特定生産緑地と呼ぶようになります。例えば、生産緑地として30年営農をしていた中で、仮に条令が制定されている場合は300平方メートルだけを特定生産緑地へ指定することが可能になるという想定をしています。

高橋委員

近隣の伊勢原市や厚木市では、早期に条令制定した一方で、秦野の場合、今まで議会でも取り上げても、条令制定の意向が出てこない状況でした。もう少し早く意向だけでも出していただきたいと思っていましたが、なぜ遅れたのでしょうか。

担当課長
(都市計画担当)

他市と比較して本市の条令制定時期が遅れているかと言いますと、本市の生産緑地が他市と比較して非常に多いことがございます。生産緑地は先ほどの御説明のとおり役割や機能がある一方で、都市の密度とのバランス等もありますので、検証や検討に時間を要した状況です。農協からの施策要望として挙げられていることから、条令制定に向けて、議会に上程し、実現させたいと考えており、御理解をいただきたいと思います。

高橋委員

制定され次第、農家に対する理解が浸透するようにPR

をお願いします。

高橋委員

先ほどの議案でもお話しましたが、相続による買取り申出が多いということですが、農業従事者が耕作不能だという要件でも買取り申出できると理解しています。ただ実情は、体が動かず農業経営できなくても買取り申出が認められない状況があるようですが、どのように状況を理解していますか。

担当課長
(都市計画担当)

今回の議案でも一部ございますが、本市としても農業への従事不能な場合の対応としまして、秦野市農林業従事故障の認定に関する事務取扱要綱に基づき、営農が厳しいかどうかを判定した中で買取り申出の手続きをさせていただいております。

高橋委員

農業に従事不能という要件で買取り申出をした事例は今までにある訳ですね。その辺の制度周知をもう少し農家の人に分かりやすくしていただきたいと思います。

副会長

特定生産緑地制度については、今お話しがありましたとおり、指定を受けられる制度の創設ということで30年を迎える生産緑地が、10年更新の中で特定生産緑地に指定ということですが、その場合、期限が到来するどのくらい前から個々の所有者に通知する予定ですか。

担当課長
(都市計画担当)

特定生産緑地制度の説明について、スライドの6ページを御覧いただいたとおり、既に指定されている生産緑地が指定から30年を迎える前に特定生産緑地の移行手続きをしなければなりません。市として、まず、指定後30年到来する旨の通知を行うことは重要だと考えておりますが、スケジュールについては現在のところ検証中でございます。各所有者の方になるべく早期に通知をして、指定について十分検討をいただいた中で対応して参りたいと考えています。

副会長	農協独自で集落座談会を年2回開催しており、個々への通知の他、特定生産緑地の説明会を地域ごとに開催できないかという意見も出ていますが、その辺の対応についてはどのように考えますか。
担当課長 (都市計画担当)	農協を含めた事務レベルの話し合いでは、通知方法や地区別説明会など、特定生産緑地の制度周知について、丁寧な対応が出来るような検討を進めております。
加藤会長	次に「報告第2号 新市街地ゾーンの進捗状況について」を議題とします。 事務局説明をお願いします。
事務局	<p>「報告第2号 新市街地ゾーンの進捗状況について」御報告をいたします。</p> <p>平成28年11月、第7回線引き見直しにおいて、産業系土地利用に係る一般保留の位置付けがされました「新東名高速道路スマートインターチェンジ周辺」と「東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺」の新市街地ゾーンにつきまして、御報告をいたします。</p> <p>こちらは、第7回線引き見直しにおいて、神奈川県により都市計画に定められました「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」附図です。</p> <p>「新東名高速道路スマートインターチェンジ周辺」の戸川地区、「東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺」の西大竹地区、また、既存の市街地とスマートインターチェンジを結ぶ幹線道路として新たな構想路線はこちらになります。</p> <p>戸川地区及び西大竹地区は、保留制度のうちの「一般保留」という位置付けになりまして、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で随時、市街化区域に編入していくものです。</p> <p>ここからは、戸川地区と西大竹地区を分けて、個別に御説明いたします。</p>

戸川地区における都市計画に定める事項について、各々の進捗状況を御説明いたします。

本地区では、「区域区分」、「用途地域」、「地区計画」等を定めるため、図で示す赤枠で囲われた区域で関係機関との調整を進めています。

また、都市施設の道路について、秦野サービスエリアスマートインターチェンジと中心市街地を結ぶ新たな「構想路線」を矢坪沢の整備とあわせてルート検討を行っています。

おおむねのルートとしては、スマートインターチェンジアクセス道路と、県道705号の交差点部から矢坪沢の北側を通り、県道705号と都市計画道路3・4・9号渋沢駅前落合線との交差点部までを結ぶ道路を計画しています。

なお、この道路につきましては、都市計画を定める神奈川県都市計画課、県道に接続することから道路管理者である神奈川県平塚土木事務所、交通管理者である神奈川県公安委員会などと、現在、道路の位置や構造、交差点形状等について調整を進めています。これらの関係機関との基本的な調整が完了した後、ルートなどについて地元説明会を開催し、来年度には都市計画を定める手続きに入り、早期の都市計画決定を目指して参ります。

最後に、戸川地区のこれまでの経過について御説明いたします。

昨年3月に秦野市戸川土地区画整理準備組合が設立され、大手企業の進出意向を受けたなかで、今年1月の準備組合勉強会にて、これまで検討してきた従来案に加え、大手企業進出案を比較する形で、地権者へ検討材料として提示いたしました。

ここで、それぞれの案の概要につきまして御説明いたします。

左側の従来案は住宅移転を極力避けて産業用地を配置、私道周辺住宅を移転し、市道51号線は地区内を拡幅整備するものです。

右側の1社進出案は、1区画の大きな産業用地を創出するため、市道52号線沿いの住宅移転を必要とし、また、市

道51号線の代替道路を地区東側に整備するものでした。

この2つの案を提示しましたが、一部の反対活動が活発化し、合意形成が難儀した結果、7月に大手企業から進出協議の申し入れが撤回されました。

現在、準備組合では、極力住宅移転を少なくし、3から5区画の産業用地を創出する従来案に基づいて事業計画案の検討を進めております。本市としましても、産業用地の設定、土地区画整理事業区域内に立地する住宅等の配置に対する考え方等、大きな技術的課題を準備組合と調整しながら、合意形成を図って参りたいと考えております。

このような状況を踏まえ、当初、令和2年度末の土地区画整理組合設立を目指しておりましたが、合意形成を円滑に進める案とするためにも、事業計画案の策定および組合設立には、もう少し時間を要するものと考えております。

戸川地区についての御説明は以上です。

続きまして、東名高速道路秦野中井インターチェンジ周辺の新市街地ゾーンであります西大竹地区につきまして御説明いたします。

こちらの赤い丸で囲われた場所が西大竹地区になります。

はじめに、施行予定区域及び事業手法について御説明いたします。

黄色で囲われた秦野市側の区域と青色で囲われた中井町側の区域は産業系の事業集積地の整備を中井町と一体となって目指し、産業系の用途を主とした土地区画整理事業を想定しています。

また、中井町側にある緑色で囲われた範囲については、農振農用地に指定されおり、土地改良事業を想定しております。この2つの事業を同時に施行し、それぞれ土地利用を図っていく予定となっております。

本地区では、「区域区分」、「用途地域」、「地区計画」を都市計画で定めます。

現在は、組合設立に向けて仮同意の取得を行っている状況です。

最後に、新市街地ゾーン全体として、都市計画手続の主な流れについて御説明いたします。

都市計画手続の一般的な主な流れは、県で定めるものと、市で定めるもので異なりますが、市街化区域への編入に伴う関連案件では、事業熟度や関係機関との協議進捗に合わせながら、並行して都市計画手続を進めて参ります。

なお、現在のところ、土地区画整理事業については都市計画決定を行う予定はありません。

また、戸川地区の構想路線につきましては、一部、現在の県道と重複するルートで検討しているため、その場合、都市計画の決定権者は県となります。

以上で「新市街地ゾーンの進捗状況」について報告を終わります。

加藤会長

以上の報告について、何か御質問、御意見はございませんか。

谷 委員

確認ですが、戸川地区の区画整理事業について、従来案に戻しての検討というように聞こえましたが、そういうことでよろしいでしょうか。

担当課長
(都市計画担当)

準備組合、役員会等を含めた検討では、企業からの進出協議撤回を受けた中では、基本的には、従来案のコンセプトに基づいて事業計画案を検討して参りたいと所管課からは聞いております。

谷 委員

北地区の新市街地ゾーンにつきましては、賛成討論でも述べさせていただきましたが、現在、未だに企業進出反対という大きな看板がいくつも掲げられています。企業進出を拒んでいる秦野のイメージに繋がりがねない非常に大変な事態だと思っております。もちろん、準備組合の合意形成は、できるだけ早くしていただきたいのですが、ぜひ看板を下ろして対等な立場でお話合いをしていただければと思いますし、そもそもの秦野スマートインターチェンジを

連結するときの先人の想いから離れておりますので、ぜひともよろしく申し上げます。

担当課長
(都市計画担当)

ただ今の御意見については、準備組合を運営している担当課にも伝えさせていただきたいと思います。

佐野委員

意見として、5ページの西大竹地区の区画整理事業の件ですが、土地区画整理事業の区域は、中井町とも合意されているということですが、土地利用に関して秦野中井インターチェンジの渋滞というのをよく聞きますが、インター入口について、秦野側から右折して進入するとき渋滞が発生している状況なので、できれば区画整理を行う際に、渋滞緩和に効果的な道路、例えば、インターチェンジの東側で区画整理を行うということなので、秦野側からインターチェンジ入口に左折して進入できるような道路の整備を考えてもいいのではないかと思います。

担当課長
(都市計画担当)

ただ今、委員からの貴重な御意見について参考にさせていただきます。

高橋委員

細かい話ですが、戸川地区の説明について、2ページ目の図面上で産業利用促進ゾーンがどこか分かりにくいという印象を受けました。

会 長

次に、「報告第3号 立地適正化計画の進捗状況について」を議題とします。

事務局説明をお願いします。

事 務 局

報告第3号「立地適正化計画の進捗状況について」御報告いたします。

立地適正化計画については、これまでの本審議会においても御報告させていただきましたが、ここで計画案がまとまりましたので、その概要と今後の予定について御説明させていただきます。

まずは、計画案の概要について御説明いたします。

スライドの内容は、お手元にお配りした冊子の要点をまとめたものとなります。

計画策定に伴う検討経過はお示ししたとおりであり、これまでの取り組みを受け、今年度は計画案を取りまとめる段階となっております。

最初に、第1章「立地適正化計画の概要」です。

計画制度創設の背景は、平成26年8月の都市再生特別措置法の一部改正により、人口減少・少子高齢社会に対応するため、持続可能な都市経営を推進するまちづくりの指針となる「立地適正化計画」が制度化されたものです。

計画の概要は、これまでの市街地開発事業や土地利用規制といった都市計画による取り組みに加え、生活に必要な都市機能や居住の立地の適正化を図り、コンパクトシティに向けた取り組みを推進するものです。

本市の立地適正化計画は御覧の全9章の構成となります。また、計画期間は概ね20年先を見据えた2040年を設定し、長期ビジョンのもと計画推進に努めます。

続きまして、第2章「秦野市の現況」及び第3章「秦野市の課題」について御説明いたします。

計画方針や区域設定に当たり、こちらの7分野について現況分析及び課題整理を行っております。

人口推移の分析では、総人口は2010年をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと予測されます。

また、年齢別構成比をみると、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少し、高齢者人口の割合が増加することが予測されます。

人口密度の動向については、2040年では駅周辺での人口密度の低下が顕著に表れており、この傾向は2040年以降も続くと予測されます。

本市の市街地形成過程の特徴として、1900年頃の高くから、山の麓に集落が存在し、その後の小田急線の開通により、駅周辺の市街化が進んでおり、地域のコミュニティや歴史が深く根差していることが伺えます。

続きまして第4章「立地適正化の方針」を御説明します。

本市の立地適正化計画における都市づくりの理念は、『いつまでも暮らしやすく市民とともに成長する都市 コンパクトシティ未来戦略はだの2040』とします。

市街地形成の歴史的背景を踏まえ、古くからある地域コミュニティは維持していく考えのもと、周辺環境と調和した暮らしやすい都市形成を目指すもので、単なる都市の平面的なサイズのコンパクト化だけでなく、福祉政策や行財政など個別分野の課題に対応しながら、様々な分野に産業や事業投資を呼び、コンパクト化を図りつつ都市の成長を同時に実現することを目指すものです。

立地適正化の方針ですが、(1)都市機能集約と投資誘導、(4)産業生産機能の高度化の2つを軸に、(2)それぞれの地域の土地利用を踏まえた居住を形成し、(3)公共交通ネットワークで結合することにより、都市全体が成長するよう、この4つを方針の柱とします。

目指すべき都市の骨格構造は、お示ししたとおり、都市の拠点となる小田急4駅と高速道路インターチェンジの交通軸による「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指すべき都市の骨格構造とします。

続きまして第5章「都市機能誘導区域」についてです。

国の区域設定の指針を踏まえ、市の設定基準として3つの基準を設けました。基準1は4駅周辺、基準2は医療、福祉、商業、バス停などの日常生活サービスの徒歩圏、基準3は人口集積の高い箇所です。

基準1から3の検討により、3つの基準をすべて満たす4駅周辺のほか、下の図でオレンジ色に着色した基準2、3に適合するエリアのうち、都市構造上重要な施設の周辺を地域拠点として設定しました。

各基準に該当する箇所を都市機能誘導区域の適地としたうえで、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域設定を行いました。

また、4駅周辺の都市拠点、3つの地域拠点は、全てが同じ機能を有するのではなく、それぞれの特性を踏まえ、方向

性を定めました。

続きまして、第6章「誘導施設」です。

国の誘導施設設定の指針を踏まえ、本市では、都市機能誘導区域において、既存の誘導施設は現状機能の維持、不足する施設については新規誘導を推進します。

各拠点における誘導施設数を表のとおり整理しました。

表の数字は現況施設数となっており、数字が赤文字になっている施設が、区域内に施設が存在していないため新規立地が望ましい誘導施設、青文字になっている施設が、建替えなどの更新の際も機能維持が望ましい誘導施設です。

続きまして、第7章「居住誘導区域」です。

区域の設定に当たり、コミュニティ維持や生活に必要な都市機能施設を確保するために、一定の人口密度を維持することを念頭に、住環境の形成に係る方向性と基本的な考え方を整理しました。

人口減少への対応策として、市街化区域全域や中心部だけを居住誘導区域に位置付けることや、財政効率だけを求めた一極集中型の都市は、本市の目指すべき都市づくりの理念に合致しません。

目的に応じた住環境の形成をすることが重要と考え、地域特性に応じた望ましい土地利用と居住の種類を設定します。

また、都市機能を支える都市の中心部と、生産機能を支える都市の縁辺部といった両地域が、経済の互惠関係を維持・構築することによって都市全体が機能し、市民の生活を支えることから、これらの関係が持続することを目指し、設定していきます。

居住区域の種別分類として、都市的生活を希望する居住者を誘導し、人口密度を確保する「都市近接居住誘導区域」、経済成長・生産性向上の観点から職住近接を推進する「産業近接居住区域」、「田園近接居住区域」、駅から離れた大規模住宅団地など、将来のあり方を検討する「ストック活用区域」の4つの区域を設定します。

なお、都市再生特別措置法における居住誘導区域は「都市

近接居住誘導区域」のみであり、他の3つの区域は本市の特色を捉えた独自の考え方による設定となります。

居住誘導区域の設定にあたっては、STEP 1で、徒歩や公共交通で生活しやすい区域を大まかに分類。

STEP 2で、災害の危険性の高い区域や法令により住宅の建築が制限されている地域など、居住を誘導すべきでない区域を判断のうえ除外。

STEP 3で、将来推計による人口密度が比較的高い区域や人口減少が大きいと予測される区域などに細分化。

STEP 4で、地形地物やコミュニティなどを考慮して区域設定となります。

区域設定基準を踏まえ、地形地物や敷地の高低差、コミュニティやまちづくりの連続性、実際の土地利用等を考慮しながら、詳細な区域境界を設定しています。

8章は「誘導施策」についてです。

本章では、(1)都市機能誘導施設に係る施策、(2)居住誘導等に係る施策、(3)全体に係る施策に分類し、それぞれの区域の役割や将来性などの特徴を考慮し、方針の4つの柱に基づき、時間軸を意識しながら中長期的な視点で効果的な施策を、市民との協働により実践を重ねていくこととします。

人口減少や高齢化の進展により財政状況が厳しさを増しているなか、共通の目標、目的を持つ行政と民間との連携はより一層重要なものとなるため、施策の設定により、計画の推進を図るものです。

都市の中心となる魅力的な都市機能の維持・形成を図るため、拠点の特性に応じて、都市機能を誘導、維持します。

都市機能の誘導にあたっては、国におけるコンパクトシティの形成に資する各省庁の補助制度を活用します。

居住誘導等に係る施策は、周辺環境と調和した暮らしやすい都市を形成するため、地域の将来土地利用を踏まえた住環境の形成を目指す施策です。

都市近接居住誘導区域では、移住定住施策、福祉施策、ICT技術の社会普及、UR連携事業、空家等対策などを推進

します。

産業近接居住区域では産業振興に係る施策、田園近接居住区域では農業振興に係る施策などを推進します。

ストック活用区域では、用途地域や大規模土地建物に係る施策を推進します。

全体に係る施策として、高齢者や子育て世代まで、あらゆる世代が安全・安心に暮らせる効率的で持続可能なまちづくりの実現のため、都市機能や居住に係る施策のほか、都市全体の機能向上に係る施策にも取り組みます。

第9章「目標指標」です。

都市機能の集約と地域の特色を生かした経済投資の誘導に関する目標では、都市機能誘導区域内における低未利用地の割合の低下を基本目標とします。

地域の将来土地利用を踏まえた暮らしやすい居住環境の維持・形成に関する目標では、将来の都市近接居住誘導区域内の人口密度を、現在の市街化区域人口密度並みの、ヘクタールあたり60人に保つことを基本目標とします。

公共交通ネットワークの強靱化、体系化による快適に移動できるまちの形成に関する目標では、小田急線急行停車駅や路線バス及び乗り合いタクシーの維持を基本目標とします。

産業生産機能の高度化、先進技術の開発と導入に関する目標では、新商品開発、製品改良、設備の高度化、効率化などに取り組む企業数の確保を基本目標とします。

最後に「今後の予定について」御報告いたします。

立地適正化計画案として、11月20日からパブリック・コメントを行い、市域全体に係るまちづくり計画のため、市内8地区で計画案に関する説明会を行います。

パブリック・コメント等を踏まえ、最終的な計画案として取りまとめ、来年の2月頃には本審議会での意見を伺い、計画策定に向け進めて参ります。

以上で報告は終わります。

加藤会長

以上の報告について、何か御質問、御意見はございません

か。

佐野委員

計画の進捗状況を見させていただいて、人口が減るとい
う状況を容認しながら計画が本当に実施できるかどうか疑
問です。人口が減れば財政が縮小する中で、財源はどこから
捻出するのか不思議な感じがします。もう少し人口の整理
があった形での立て直しをした方がいいのではないかとい
う感想を持ちました。

高橋委員

だいたいボリュームのある資料で、急な説明があって分か
りにくいという印象を受けました。計画案には、戸川地区の
産業利用促進ゾーンについては図示されていないようです
が、既存の計画と新しい計画が合わさってないのでわかり
にくいと思います。こういうことはもう少しゆっくりと説
明してもらいたいと思います。

課長代理

(都市総務担当)

本日は時間の関係でポイントを絞った説明となりました。
今、計画策定に向けた手続きの中で、本日は進捗状況の
報告という形になっております。今後、計画策定にあたりま
しては、都市再生特別措置法に基づき、市都市計画審議会で
意見を伺うということになっておりますので、来年の2月
頃に、再度都市計画審議会を開催させていただきまして、そ
の際に審議会としての御意見をいただきたいと考えており
ます。

高橋委員

長期の計画については、先に説明していただければと思
います。

会 長

次回、来年2月の審議会ですら正式な意見聴取になるとい
うことで、今回は前段階の報告という位置付けでした。

それから、立地適正化計画そのものが人口減少を背景に
した国の施策、計画でございまして、財源をどうするかとい
う話は次回の審議会であるかもしれません。

他に御意見はありますか。

谷 委 員

立地適正化計画は、20年先を見据えた中で、20年先の人口減少は残念ながら進んでしまうことが非常に高いということでした。また、長期的なビジョンでの計画案ですが、パブリック・コメントを実施しても、市民は計画自体の内容が分かりにくいので、もう少し噛み砕いた表現で説明があると良いと思います。大きな集約を目指すまでには小さな集約があり、各地域での幹線道路の集約などもあると思います。そういうことも含めてパブリック・コメントを実施していただいた方が市民の方からより良い意見が出ると思いますので、ぜひ御検討いただければと思います。

会 長

地区別説明会などでそのような説明となると思いますが、いかがでしょうか。

谷 委 員

地区別説明会で細かく説明いただくことはもちろんですが、計画の内容自体をもう少し噛み砕いて市民の皆さんに説明していただきたいというお願いでございます。

課長代理

(都市総務担当)

御意見ありがとうございます。お話承知しました。

藤村委員

中心拠点とその他の拠点で構成するという秦野市全域のモデルですが、ハード面で考えると計画案のようになるとは思いますが、気になるのは災害などがあつた場合の問題として、コミュニティを壊されるということです。物理的に壊されるということではなくて、地域の人の絆が崩れていくということです。計画において、人口が減少するほどできるだけ住みやすいモデルを作っていくという考え方は良いと思いますが、大事なのは、ソフトの面で考えて人のつながりをどうするかを示さなければ、地区の説明会を開催してもなかなか理解できないと思います。ハード面だけではなかなか納得できないし意見も出てこないと思います。

例えば、ヨーロッパの都市は協会を中心にして放射状に

広がっていく地域づくりで、日本の地域づくりは、山の上の神社を中心にして扇型に形成されていった経過があります。今の時世では、扇型にしてもまとまらず、今回の計画案を提案することは良いことだと思いますが、中心拠点の核を何にするか、どういう人々が集まれるのかといった考えを計画の中で検討していただけることを期待します。

会 長

地域の拠点は、それ無くしては進まない非常に重要なテーマだと思っております。

課長代理
(都市総務担当)

貴重な御意見ありがとうございました。本市の立地適正化計画の都市づくりの理念におきましても、「いつまでも暮らしやすく、市民とともに成長する都市」を掲げておりますので、その点を踏まえて検討して参りたいと思います。

会 長

次に議事（3）「その他」ですが、事務局の方からありますか。

事 務 局

現在、令和3年度からの新しい本市総合計画について、見直し作業が政策部を中心に始まっております。都市部においても今年度から本市都市マスタープランの改定作業に着手しましたので、今後進捗について審議会で御報告をさせていただきますと考えております

また、次回審議会の開催予定ですが、立地適正化計画につきまして、来年2月頃の意見聴取を予定しております。都市マスタープランの改定につきまして、進捗状況の報告と併せて議題とさせていただきますと考えております。

具体的な開催日につきましては未定ですが、開催の1か月程前には日程をお知らせいたしますので、御承知おきいただきたいと思っております。

会 長

最後に皆様から何かございますか。

(意見、質問なし)

会 長

これをもちまして、本日の審議会を終了します。御協力ありがとうございました。