

令和 5 年度第 1 回

秦野市都市計画審議会議事録

開催日 令和 5 年 1 0 月 1 8 日（水）
場 所 秦野市役所本庁舎 3 階 3 A 会議室
時 間 午後 3 時 3 0 分～午後 5 時 0 0 分

出席委員（◎会長、○副会長）（敬称略）

高橋文雄、八尋伸二、中村英仁、田中めぐみ、◎梶田佳孝、○勝田悟、
宮永均、佐野友保、熊澤嘉孝、藤村和静、齋藤謙司、野崎秀光（加藤圭司の代理）、
近藤充志、諸星安芳 14名

事務局

都市部長 高垣 秀一

都市部まちづくり計画課担当参事（兼）課長 小山田智基

都市部まちづくり計画課参事（兼）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主査 永井孝志

都市部まちづくり計画課主査 芹沢康弘

都市部まちづくり計画課主任技師 田所篤

都市部まちづくり計画課技師補 薄田一輝

都市部まちづくり計画課主事補 加藤拓未

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

議案第2号 特定生産緑地の指定について

（2）報告事項

報告第1号 新市街地ゾーン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います。 はじめに、議事（１）諮問事項の「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。事務局は説明をお願いします。
事 務 局	それでは、「議案第１号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について」を説明します。議案資料につきましては、法定図書と呼ばれているものを抜粋したものになり、表紙をめくった１ページ目から順番に計画書、理由書、新旧対照表、都市計画を定める土地の区域、総括図、計画図 29 枚となっております。 ５ページの総括図をご覧ください。今年度変更をする箇所番号を地図に示しています。 ６ページをご覧ください。先ほどの総括図で示した箇所番号ごとに詳細を記載しています。見方としましては、黄色の枠が変更前、赤色の枠が変更後の区域となっております。右側に凡例として箇所番号、面積等を記載しています。 今回、変更する内容はこの議案にすべて記載しておりますが、時間にも限りがございますので、本日はスクリーンを用いて、ポイントを絞って説明します。 それでは、説明資料の１ページをご覧ください。まずは上の表です。今年度の生産緑地地区の変更は、区域の拡大が３箇所、新規追加が２箇所、縮小が 16 箇所、廃止が 27 箇所の合計 48 箇所となります。 次に下の表です。今回の変更により本市の生産緑地の面積は 5.8ha 減少し 91.1ha、箇所数は 25 箇所減少し、627 箇所になります。 ２ページをご覧ください。こちらは、本市の生産緑地地区の指定面積と箇所数の推移になります。グラフの左になりますが、平成４年に当初指定を行い、666 箇所、約 101ha が指定されました。平成９年には、743 箇所、約 113.2ha と、箇所数、面積ともにピークを迎えましたが、その後減少傾向が続いています。令和４年には多くの生産緑地が指定から 30 年を迎えたことから、今年度は減少幅が大きくなっています。 ３ページをご覧ください。今年度の生産緑地地区の変更内訳ですが、「秦野市生産緑地地区の指定に関する基準を定める要綱」に基づき区域を拡大するものが３箇所、追加するものが２箇所。生産緑地法第 8 条の公共施設等の設置による区域の縮小が２箇所、生産緑地法第 10 条の買取り申出による区域の縮小が 14 箇所、廃止が 27 箇所となります。 ４ページをご覧ください。今回の変更箇所は 48 箇所です。総括図は、議案の 5 ページに添付していますので、ご確認いただければと思います。

5 ページをご覧ください。変更内容ごとにまとめて説明します。まずは、生産緑地の追加指定要望が出され、既に指定された生産緑地の区域の拡大を行う案件になります。

6 ページをご覧ください。箇所番号 177 番について説明します。画面右上に議案の該当ページをお示ししています。議案に計画図を綴じていますので、あわせてご覧いただければと思います。

場所は菩提 266 番 6 ほか 3 筆になりまして、農産物の安定供給の場として一体化が可能な農地としての拡大になります。スクリーン上の黄色の囲みが既に指定されている区域で、赤色の囲みに変更後の区域となっています。元々は赤道と呼ばれている道路の払下げが行われ、周辺の農地と一体利用することとなり、指定面積は 2,050 m²から 2,100 m²になります。

7 ページをご覧ください。箇所番号 292 番です。場所は東田原 567 番 2 ほか 4 筆で、こちらも農産物の安定供給の場として一体化が可能な農地としての拡大になります。農地の一部をほかの所有者から取得をしたことから、一体利用することとなります。指定面積は 910 m²から 920 m²になります。

8 ページをご覧ください。箇所番号 566 番です。場所は南矢名 2290 番 2 ほか 2 筆です。こちらは道連れ解除を防止するために、近接する生産緑地と一団のものの区域とするために拡大するものです。道連れ解除とは、複数の農地を一体的に指定した生産緑地のうち、一部について解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、所有者の意に反してその生産緑地全体が解除されてしまうことを言います。今回は、箇所番号 569 番の一部が指定から 30 年を経過したことを理由に行為制限が解除され、残された生産緑地の区域が、規模要件である 300 m²を下回ることになったため、箇所番号 566 番の一団のものの区域として存続させるものです。指定面積は 1,170 m²から 1,420 m²になります。

9 ページをご覧ください。以上の 3 箇所について、合計で 310 m²の拡大となります。内訳は表のとおりです。なお、事前に配布しました A 4 横のスライド資料では「議案ページ」と記載しましたが、正しくは机上に配布させていただきました「資料の一部訂正について」のとおり「計画図の番号」になりますので、ご了承ください。

10 ページをご覧ください。農地所有者から、生産緑地地区の追加指定申出が出され、新たに区域を追加するものについて説明します。

11 ページをご覧ください。箇所番号 791 番です。場所は戸川 512 番 1 ほか 1

筆で、指定面積は 1,540 m²です。指定理由は、防災協力農地に指定されている農地として生産緑地に追加します。

12 ページをご覧ください。箇所番号 792 番です。場所は三屋 14 番 2 で、指定面積は 350 m²です。指定理由は、防災協力農地に指定されている農地として生産緑地に追加します。

13 ページをご覧ください。以上の 2 箇所について、2,550 m²が追加になります。

つづきまして、縮小です。ここからは、すでに公共施設になったものや、行為制限の解除がされているもののため、図面と写真を用いた説明は省略します。

15 ページをご覧ください。つづきまして、公共施設による縮小です。2 箇所、合計 40 m²が市道になり縮小となりました。

16 ページと 17 ページをご覧ください。14 箇所、合計 18,690 m²が指定から 30 年経過を要件とする買取申出で縮小になります。

つづきまして、廃止です。

19 ページと 20 ページをご覧ください。17 箇所、合計 23,920 m²が指定から 30 年の経過による買取り申出で廃止となります。

21 ページをご覧ください。10 箇所、合計 17,750 m²が主たる従事者の死亡による買取申出で廃止となります。

以上が、今年度の変更箇所の概要となります。

22 ページをご覧ください。最後に、これまでの経過と今後の予定について、説明します。

今回の変更にあたり、追加指定申出の受付を 6 月 1 日から 15 日まで行いました。追加指定申出地については、「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 6 月 16 日に照会し、該当する旨の回答を 7 月 26 日にいただきました。

その後、変更案について神奈川県知事との協議を 8 月 10 日に開始し、異存のない旨の回答を 9 月 8 日にいただいた後、都市計画法第 17 条第 1 項に基づき、変更案の縦覧を 9 月 26 日から 10 月 10 日まで行い、縦覧者は 1 名いたものの意見書の提出はありませんでした。

今後の予定としましては、本日の都市計画審議会でご審議いただき、答申をいただけましたら、都市計画の変更告示を年内に行う予定となっています。

以上で、「議案第 1 号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を

	終わります。
会 長	ただいまの説明について、ご質問、ご意見はございませんか。
宮永委員	説明資料の6ページについて、地図上で既指定区域と変更後の区域とありますが、分かりやすく黄色と赤を示されているという解釈なのか、又は国有畦畔の払い下げ等によってこの箇所が面積が変わったのか。先程の説明ですと、赤道等の払い下げによって2,050㎡から2,100㎡になったとお聞きしたが、その他の周りについてはそういったことはないという解釈でよろしいかお伺いたい。
事 務 局	こちらの変更箇所については、黄色の区域が既存の生産緑地区域になるのですが、黄色の区域の間に空白のぬけている部分があり、その部分が赤道で払い下げが行われたことにより、この空白部分が埋まった形で赤枠として一体となった変更となります。
宮永委員	この周りのところは黄色から赤色が外に出ていたので、国有畦畔等の払い下げがあって、面積が増えたのかなと思いました。そういったものは含んでないということでしょうか。
事 務 局	おっしゃるとおり、そういったものは含んでいません。
宮永委員	わかりました。資料の見方がわからなかったので、お聞きしました。 それからもう一つ質問があり、30年経過による廃止のところで、これはいつの当初指定から30年を迎えられたものなののでしょうか。
事 務 局	こちらは平成4年11月13日から30年を迎えているものになるので、昨年の令和4年11月13日に30年を迎えたものとなっております。
宮永委員	わかりました。
会 長	他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。

高橋委員	8 ページの図面で、南矢名 566 番地が離れて指定されているわけですけど、右の写真では間に住宅があり、少なくとも 15m から 20m は離れているように見えますが、これはどのくらいの距離まで認められるのでしょうか。
事務局	距離に関しましては、約 50m 離れている指定箇所となっており、近くにありますが一団のものの生産緑地として見れるというところで、今回、拡大という形にさせていただいております。
高橋委員	わかりました。
伊丹課長代理	すいません。少し補足をさせていただきますと、生産緑地法の改正がございまして規模要件が 500 m ² から 300 m ² になり、このころから運用改善がされていまして、道連れ解除の防止を図る観点で、一つの街区にあるものは、多少飛んでいても一体として一団のものの区域として認めることができるという運用改善がございました。その中で本市は令和 2 年に指定基準を定める改正をしまして、その中では一団の区域と見られるものの中に、それぞれの農地が 250m 以内のもの、一つ一つの農地が 100 m ² 以上のもの、そういった改善で運用を行っております。
高橋委員	大変ありがたいと思います。 それからもう一点、公共用地について資料でいうと 15 ページですけど、2 箇所の公共用地で縮小されたということですけど、もう少し多く公共用地として縮小されれば良かったなと思うのですが、その他に公共用地に接しているところというのは何箇所くらいあるのでしょうか。
伊丹課長代理	公共施設等の設置による縮小につきましては、原則としては年度年度で変更する前に庁内で照会をかけまして、その年度で前回の変更からここまでに、公共施設等の設置により縮小したものについては、数を拾うように努めていますので、この 1 年では 2 箇所という形になっています。ただ大変申し訳ございませんが、これまでに公共施設でどれくらい減ったかという推計のデータは現在ありませんので、この質問につきましてはお答えしかねます。
高橋委員	設定された当時は、これからどんどん広がっていく印象を持ったのですが、

意外とそのままになっていて、都市整備の関係の方では広げることに積極的に畑を活用されるのではないかと思いましたが、そのへんはまったくそういうことはされないで、変化してませんか。

伊丹課長代理 生産緑地そのものを公共施設用地としてなっているかという質問でよろしいでしょうか。こちらが承知している限りでは、道路、河川の整備によって、例えば一部を道路の拡幅によって、その沿道にあった畑の一部が、生産緑地である畑から道路に変わるといった変更。または河川の整備によって、畑の一部をといた部分はあるんですけども、一部ではなく生産緑地そのものを公共的な敷地にするといったものに関しては、本市についてはないと思います。

高橋委員 指定を受けるときに、なかなか都市計画の関係では難しいというか、農家の方にしてみればちょっと難しくてうるさいなという感じがしました。逆に道路を広げるためには、積極性があっていいんじゃないかと思いますので、是非お願いします。税金の方も免除になるわけですから。

それから生産緑地の変更についてで、延長するものについては特定生産緑地という名称がつき一つ名称が増えたということで、全体的に市街化区域の中の農地というものは生産緑地があったり特定生産緑地があったり、一度、農地転用を受けて、その後、農地で使っていても中々農地で認めないというようなものがあるんですけど、そういうものの種類など、簡単に説明できますか。正式には呼び名をなんというのか。生産緑地は区域を指定していてわかりやすいのですが。

佐藤参事 今、高橋委員のお話の中で、生産緑地制度、これは市街化区域を対象としております。この制度は平成4年に本市含めて三大都市圏、首都圏の方で生産緑地制度を各地域に導入された制度です。本市の中でも生産緑地を概ね100ha前後で推移しまして、今回91haということですけど、その時点では生産緑地というのは農地課税ということで非常に安い税金だったんですけども、それ以外の農地、いわゆる農転をすれば宅地改良ができるということで、その時点では宅地化農地というように言うておりました。生産緑地は30年という縛りがありますから、減ってはいるものの1割程度の減少です。宅地化農地というのはそのころ確か400ha以上生産緑地を含めてあったのですが、生産緑地を概ね100ha程で推移しているものの、宅地化農地という生産緑地以外の農地はどん

どん転用されまして、令和３年のデータですと生産緑地は残り 100ha でどんどん減ってきている状況です。ただしその農地というのは営農もできますし、いつでも転用ができるのですが、税金が宅地並み課税ということで非常に高額であることから、宅地化を促進してきたという過去の経過がございます。そういった中で、平成４年に生産緑地制度が導入され 30 年を迎え、この後の議案においてご審議いただきますけれども、30 年を迎えたものは税制を 10 年延長するということで特定生産緑地制度を導入して、市街化区域の中では生産緑地地区の更に内側、内数として特定生産緑地としての扱いになります。それ以外はまだ若干残っておりますけど宅地化農地。あと、高橋委員の方からお話がありました、すでに一度農転をした中で、その後というのはだいぶイレギュラーな話で、農業委員会の中で農地としての扱いとしてデータとしてはなかったんですけど、我々、都市行政に携わっている立場としては、市街化区域内の農地については、通常の宅地並み課税の宅地化農地、いわゆる何にも縛りのない農地と、生産緑地、生産緑地の内側に特定生産緑地というものがあるという状況でありますので、ご理解いただきたい。

高橋委員 ありがとうございます。これは中々難しい話ではあるとは思いますが、実際に耕作している土地というのは農地で課税がされるようにお願いしたいと思うのですが、虫がいいぞと言われるかもしれないのですが、中々、農業センターの人たちも売り上げが大変で、最低賃金が払えない状況でやっておりますので、是非そんな風な考え方も持っていただきたいと思います。国とかそっちの方が大変でしょうけど、よろしくお願いします。どうもありがとうございました。

会 長 他にいかがでしょうか。他にないようでしたら、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、これにご異議ございませんか。

委員各位 ー異議なしー

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、これにご異議ございませんか。

委員各位	－異議なし－
会 長	ご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。 次に、諮問事項の「議案第２号 特定生産緑地の指定について」を議題とします。事務局は説明をお願いします。
事 務 局	それでは、「議案第２号 特定生産緑地の指定について」を説明します。 議案の１ページをご覧ください。こちらは今回、指定する特定生産緑地の一覧です。左から順に、生産緑地箇所番号、位置、面積、申出基準日、図面番号の構成です。面積欄については、左が都市計画に定める生産緑地地区の面積、中央が特定生産緑地へ指定済の面積、そして右が、新たに指定する特定生産緑地を示しています。続いて、申出基準日ですが、これは生産緑地に指定されてから３０年となる年月日のことです。 次ページの図面をご覧ください。まず、凡例について説明します。例えば、図面中央の赤文字表記されている箇所番号３４６番や６７０番等、緑色の斜めハッチングで示しているものが、今回、指定する特定生産緑地になります。また、そのほか箇所番号３３９番や３４０番等、十字の網目ハッチングで示しているものが、昨年に指定済の特定生産緑地です。その他、凡例等については、図面右側のとおりです。今回、指定するものは、この図面１７枚に全てが収まっていますが、時間にも限りがありますので、全体の概要、傾向について説明します。 説明資料の１ページをご覧ください。まず、特定生産緑地について、概要を説明します。特定生産緑地とは、平成４年から３０年を迎えようとしていた平成２９年の生産緑地法一部改正により創設されたもので、近く指定から３０年を迎える生産緑地について、所有者の意向を基に、指定を受けられる制度です。 特定生産緑地に指定されると、第一に、相続税の納税猶予や固定資産税等に関する特例措置が継続されることになります。第二に、指定期間中は主たる従事者の死亡又は故障に該当しない限り、特定生産緑地の買取り申出をすることはできません。引き続き、農地を管理する義務が継続します。第三に、特定生産緑地の指定から１０年経過前であれば、繰り返し１０年の延長ができます。一方、特定生産緑地に指定されないと、第一に、生産緑地の指定から３０年経過を理由とし、いつでも買取申出をすることができます。第二に、買取申出をしない場合も含めて、税制の特例措置が受けられなくなります。

2 ページをご覧ください。ここでは、1 ページで、説明しました特定生産緑地制度について、平成 5 年指定の生産緑地を具体例とし、時系列で示した図になります。上側は特定生産緑地の指定を受ける場合です。平成 5 年から 30 年経過する令和 5 年以降も、営農を継続することで、税制の特例措置も継続されます。その 10 年後も、繰り返し指定が可能です。続いて下側、特定生産緑地の指定を受けない場合です。まず、特定生産緑地の指定を受けずに 30 年が経過した後は、特定生産緑地に指定できません。その代わり、生産緑地指定から 30 年経過後、いつでも買取申出ができます。ただし、抵当権や小作権がある場合等、生産緑地に権利が設定されていれば、それらを消滅させる旨の書面が必要です。そして、税制面では、次の相続における納税猶予の適用はできません。

また、激変緩和措置はあるものの、特例措置がなくなり、固定資産税は宅地並み課税となります。

3 ページをご覧ください。左の円グラフは、本市の生産緑地全体の面積です。

こちらの数値は、先ほどご審議いただきました、令和 5 年生産緑地の数値を加味している 91.1ha です。内訳は、昨年に指定から 30 年を迎えた平成 4 年分のうち、灰色が特定生産緑地で 70.9ha、水色が特定生産緑地に指定されていない生産緑地で 2.7ha。緑の円弧は平成 4 年分を示していて、小計 73.6ha です。次に、今回、指定の対象としているのが、黄色の 5.7ha。そして、オレンジ色が平成 7 年 12 月以降の 11.8ha。この構成で成っています。次に、赤で囲われている右の円グラフです。これは矢印のとおり、今回、指定の対象としている生産緑地を指定年ごとに細分化したものになります。それぞれの面積と箇所数は、ご覧のとおりです。

4 ページから 6 ページまで、指定年ごとに、ご説明いたします。

4 ページをご覧ください。共通事項として、凡例等の説明をいたします。水色が希望する、桃色が希望しない、このページにはありませんが、黄色が未定です。また、2 つの円グラフは、内訳を表しており、左が面積、右が箇所数です。では、4 ページの内容を説明します。こちらは、もう間もなく指定から 30 年を迎える平成 5 年指定分です。そのため、生産緑地を所有されている方、全員分の意向確認が取れていますので、未定はありません。結果は、面積割合 75.9%、箇所割合 83.3%が、特定生産緑地の指定を希望されています。

5 ページをご覧ください。こちらは、令和 6 年 12 月で 30 年を迎える平成 6 年指定分です。今回は、当該面積に対して 48.4%、箇所割合 61.9%が特定生産緑地の指定を希望されています。なお、未定の方々に対しては、本年 12 月に改

めて意向確認の書類送付を行います。最終的な内訳は、来年の都市計画審議会にて、お伝えするものになります。

6 ページをご覧ください。こちらは、令和 7 年 3 月で 30 年を迎える平成 7 年 3 月指定分です。今回は、当該面積に対して 84.9%、箇所割合 73.3%が特定生産緑地の指定を希望されています。なお、未定の方々におかれましては、平成 6 年指定分と同様に、改めて意向確認の書類送付を行います。最終的な内訳も、平成 6 年指定分と同様にお伝えします。

7 ページをご覧ください。ここでは、指定年別の特定生産緑地の面積と箇所数を表にしたものです。内訳としては、今年の特定生産緑地と、昨年に指定済の特定生産緑地です。まず、今年の特定生産緑地の小計が 4.0ha、箇所数 34。そして、昨年に指定済の特定生産緑地の小計が 70.9ha、箇所数 509 です。特定生産緑地全体としては 74.9ha、543 箇所になります。また、下側の表は本市の生産緑地全体に対して、どの程度が特定生産緑地であるかを示したもので、面積割合、箇所割合とも、8 割を超えていることが分かります。

8 ページをご覧ください。最後に、特定生産緑地に指定するための手続きに関する主な流れについて説明します。まず、指定から近く 30 年を迎える生産緑地を所有している方々に申請書類等を送付して、特定生産緑地の指定意向について、お考えいただきました。意向は、特定生産緑地の指定申請書、希望しない旨の書面、原則どちらかを本市に提出していただきます。それに基づき、特定生産緑地の指定に向けて、市側の手続きに入ります。今回、指定を希望される生産緑地に関しましては、書類審査はもちろん、申請された農地が適切に管理されているかを議案第 1 号と同様、本市農業委員会から農地等に該当する旨の回答いただいています。また、納税猶予を受けている土地は税務署協議を行い、指定に対する同意を取得しています。

なお、特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではありませんが、生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項に基づき、都市計画審議会でご意見をいただくものです。このあと、年内に、指定の公示および農地等利害関係人へ通知させていただく流れです。このような流れで年間スケジュールを組み、来年以降も同様に進めて参ります。

以上で「議案第 2 号 特定生産緑地の指定について」の説明を終わります。

会 長

ただいまの説明について、ご質問、ご意見はございませんか。

今回は、平成 5 年、平成 6 年、平成 7 年の算定率 6.2%をお尋ねいただいて

います。

平成5年は12箇所ということで、2箇所希望しない意向でした。今回、基本的には平成5年がメインで、平成6年、平成7年は、まだ1回目の調査です。

また今後、黄色部分等をお尋ねいただきますが、平成6年、平成7年は大体何回くらいを予定しているのですか。

事務局 本市では、12月に改めて所有者さまの意向確認を取らせていただく流れです。受付自体は2回行い、1回目は終了した形となっております。

会長 わかりました。それでは2回でだいたい意向調査が終わるという流れですね。是非この未定のところが、生産緑地を残すという観点では、希望するという回答になってくれればと思います。平成7年についても個々地権者等の方々と連絡がとれるという形でしょうか。

事務局 郵便でのやりとりのみとなりますので、直接的な連絡はとれないのですが、郵便で連絡が通じています。

会長 承知しました。ありがとうございます。
他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。
それではまた私から、資料の7ページのところで生産緑地全体面積の91.1%とありますが、どの時点からの全体の割合でしょうか。

事務局 こちらに関しましては、先程ご審議いただきました令和5年の生産緑地に対しての面積になります。

会長 令和5年の生産緑地に対してのパーセンテージを表しているということでわかりました。ありがとうございます。
他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。

熊澤委員 1点質問で、資料の7ページで特定生産緑地全体が74.9%、令和4年の特定生産緑地指定が70.9%、令和5年が4.0%とありますが、随分令和5年が少ないですが、何か理由があったりするのでしょうか。

伊丹課長代理	現行の生産緑地の制度が平成4年に始まりまして、当時、平成4年の段階で原則、生産緑地に指定するのが、今後宅地にするのか農地にするのか選択を迫られていた新体制制度でございます。その後、やむを得ないものについては追加指定ということでやってきていますが、本市の生産緑地、全部で91.1haあるうちの8割程度が平成4年の当初に指定されたものですので、母数が全体と比べて多いということでございます。
熊澤委員	わかりました。
会 長	他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。
高橋委員	当時を思い起こしますと、平成5年、6年くらいになったら都市計画の方では指定しないという方向になりまして、農業会議や農協関係の方は国の方で指定するからどんどん出してほしいということがあり、指定しないということが徹底できない状況でした。私の方でも農地を残せ残せといっているのに指定しないのはおかしいのではないのかと思い、特別、県の方に働きかけをしました。 私の近所の人は二人ほどですが指定をしてもらった経緯があるのですけれども、その頃は都市計画の方では駄目だよということで、我々の見てる感じではほとんど指定がありませんでした。その後、防災関係の方で道路が広ければ良いと10年くらい経って少し出てきた経緯があり、当時を思い出しました。 是非、指定の方向で進んでいただきたいと思います。
会 長	ありがとうございます。 他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。
宮永委員	この中で審議することではないということを前提として教えていただきたいことなのですが、貸借円滑化法の公布によって、この管理というのは、どういった形で管理がなされているのでしょうか。2018年9月頃だとおもうのですが、それから少し時間も経っているところでどのような管理になっているのか。正直まだ見えてきていないと思うのですが。
伊丹課長代理	貸借円滑化法でよろしいでしょうか。私の知り得る情報が少ないのですが、本市の農業振興課が所管をしております、事例として聞いてはおります

	が、詳細についてはお答えできる状態ではございません。 申し訳ございません。
宮永委員	我々のところだと、追加指定の過去を認めていただくなり、一定の事情で故障、死亡などそういった手続きによっては都市の方へ情報が入るということであると思うのですが、新たな公布によってどういった管理がされているのか見えないものですから、誰か分かる方がいれば教えてほしいという意見でした。どうもありがとうございました。
会 長	ありがとうございます。 他にご質問、ご意見ございませんでしょうか。 他にないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、「議案第２号 特定生産緑地の指定について」は、原案のとおり答申したいと思いますが、これにご異議ございませんか。
委員各位	－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、これにご異議ございませんか。
委員各位	－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。
委員各位	－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 次に、議事（２）報告事項の「報告第１号 新市街地ゾーンの進捗状況について」を議題とします。 事務局は説明をお願いします。

それでは、報告第1号「新市街地ゾーンの進捗状況について」ご説明いたします。

新市街地ゾーンの進捗状況については、昨年10月に開催しました本審議会において報告させていただいているところですが、委員の交代もあり、また、今年度中に都市計画変更を予定している案件もありますので、現在の進捗状況を、あらかじめご報告させていただきます。

1 ページ目をご覧ください。

本市において、平成28年11月の第7回線引き見直しで「新市街地ゾーン」として位置付けられた地区は2地区ございます。

1 つ目は、地図の右下、東名高速道路 秦野中井インターチェンジの目の前に位置し、区域を青枠で示しました西大竹地区。

2 つ目は、地図の左上、昨年4月に新秦野インターチェンジまで開通した新東名高速道路 秦野丹沢スマートインターチェンジの南東に位置し、区域を赤枠で示しました戸川地区です。

今回、進捗状況をご報告させていただきますのは、この赤枠で示しました戸川地区となります。

なお、本年の5月末に委員の皆さまへお知らせをさせていただきましたが、前回、令和5年1月に開催いたしました令和4年度第2回秦野市都市計画審議会において、ご審議いただきました「新市街地ゾーン西大竹地区の市街化区域編入及び関連案件」、「都市計画道路3・4・15号菩提横野線並びに3・6・4号秦野丹沢スマートインター線」につきましては、令和5年4月14日付けで都市計画の変更告示を行いました。

2 ページをご覧ください。

次に、新市街地ゾーンの「上位計画における位置付け」について、ご説明します。

こちらは、神奈川県が定める「秦野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を抜粋したものです。

この中で、新市街地ゾーン戸川地区は、「(仮称) 秦野サービスエリア周辺においては、1・2・1号第二東名自動車道の開通に伴いスマートインターチェンジが開設されることからこれを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」こととなっております。

ここでの（仮称）秦野サービスエリアは、現在では、秦野丹沢サービスエリアとなっており、1・2・1号第二東名自動車道は、新東名高速道路のことを指しています。

3ページをご覧ください。

次に、令和3年4月に定めた本市の総合計画である「はだの2030プラン」での位置付けになります。

図の左側には、「“住んでみよう、住み続けよう” 秦野みらいづくりプロジェクト」として掲げている5つのプロジェクトを示しており、上から4段目に「新東名・246バイパスの最大活用プロジェクト」として、「⑭地域特性を生かした企業誘致の推進」を位置付けています。

図の右側では、主な取り組みとして、新市街地ゾーンの戸川地区について、組合土地地区画整理事業の施行等に関する技術的援助を取り組み内容として定め、本市として事業の実現を目指しています。

4ページをご覧ください。

次に、令和3年4月に改定した、秦野市都市マスタープランでの位置付けになります。

図の左上には、都市マスタープランの将来都市構造と分野別都市づくり方針における新市街地ゾーン関連の位置付けを抜粋しております。

右側の図は、地区別まちづくりの方針の中で北地区のまちづくり方針図を抜粋したものです。図の下側に赤点線で囲まれた斜線の箇所が、新たな産業拠点としての新市街地ゾーンを示しています。

5ページをご覧ください。

次に、新市街地ゾーン戸川地区の概要についてご説明します。

戸川地区は、秦野丹沢スマートインターチェンジの南東側に位置しており、黒点線で示した区域も含めて産業系土地利用に向けた検討を進めています。

本地区に関連した都市計画案件は、区域区分、用途地域、下水道、地区計画がありますが、現在の状況といたしましては、関係機関との協議が整ったため、都市計画決定に向けた手続きを進めています。

6ページをご覧ください。

こちらは、戸川土地地区画整理準備組合で検討を進めている土地利用計画図です。

地区の北側には、令和5年4月に都市計画に決めました都市計画道路菩提横野線が通り、濃い青色の矢坪沢を挟んで、南側には紫色で示した産業系土地利

用の区画があり、さらに南側の市道 52 号線沿いの黄色のエリアは、沿道利用の区画となっています。

また、地区内には茶色で示した区画道路、黄緑色の公園、右上に青紫色で示した雨水の調整池などの公共施設の整備も予定しています。

なお、図の右端のほうに赤点線が縦に走っていますが、点線の右側は既存の市街化区域で点線の左側が新たに市街化区域に編入する区域となります。

7 ページをご覧ください。

ここからは、戸川地区において都市計画を定める案件の説明となります。

都市計画を定める種類としては、市街化区域と市街化調整区域を定める区域区分、住居系、商業系、工業系などのゾーニングを定める用途地域、排水処理に関する公共下水道、地域のまちづくりのルールとなる地区計画の 4 つがございます。

都市計画を定める決定権者は、区域区分が神奈川県であり、それ以外は秦野市で定める都市計画となります。

8 ページをご覧ください。

①区域区分の変更についてご説明します。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域を定めることを指します。

図の赤枠で示した、現在、市街化調整区域である面積約 17.5 ヘクタールを市街化区域に変更するという内容です。

この区域区分は、都市計画の根幹をなす内容であるため、神奈川県が定める都市計画となっています。

9 ページをご覧ください。

こちらは、②用途地域の変更を示した図となります。

用途地域とは、市街化区域内に定める都市計画で、住居系、商業系、工業系に大別されますが、戸川地区では産業系の土地利用を目指しているため、工業系の用途地域を指定します。

変更区域は、さきほどの区域区分と同じとなる新たに市街化区域に編入する約 17.5 ヘクタールのエリアと、右側に別の赤枠で示した既存の市街化区域の約 2.3 ヘクタールのエリアとなり、この 2 つのエリアは関係権利者の組合により施行される土地区画整理事業のエリアとなっています。

新たに市街化区域に編入するエリアは無指定から工業専用地域に、既存の市街化区域については工業地域から工業専用地域に変更します。

建ぺい率は 60% で容積率は 200% になります。

なお、今回、工業専用地域として用途地域を指定しますが、区域内に既存住宅があるため、最終的には、土地地区画整理事業の進捗にあわせて、工業専用地域から住宅が立地可能な工業地域へ変更する予定です。

10 ページをご覧ください。

こちらの資料は、国土交通省のホームページより抜粋した「用途地域の概要」を載せています。

住居系や商業系の用途地域に関する概要もございますが、ここでは、今回の都市計画変更に係る工業地域と工業専用地域について、ご説明いたします。

まずは、用途地域の概要の赤枠で囲った部分をご覧ください。

工業地域については、資料にも記載されているとおりどんな工場でも建築が可能であり、住宅や床面積の制限はありますが店舗も建築が可能です。建築できないものとしては、学校や病院、ホテルなどがあります。

次に工業専用地域についてです。

こちらも工業地域と同様にどんな工場でも立地が可能となりますが、工業地域とは違い、住宅や店舗は建築ができない地域となっています。

工業専用地域のイメージとして、本市では、曾屋にある不二家やスタンレー電気のあたり、その他にも堀山下や平沢にある日立製作所やコベルコのあたりが工業専用地域となっています。

11 ページをご覧ください。

こちらは、秦野第1号公共下水道の変更区域を示した図となります。

図の赤枠が新たに公共下水道区域として変更するエリアで、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質保全を目的として市街化区域と同じ公共下水道区域に指定します。

12 ページをご覧ください。

ここでは、地区計画についてご説明します。

地区計画は、方針と地区整備計画で構成されており、方針では、その地区の土地利用の目標やその目標を実現するための方針を定め、地区整備計画では、地区施設の配置や地区内の建築物の用途や高さ等の具体的なまちづくりのルールを定めます。

今回は、方針のみを決定し、地区整備計画については、土地地区画整理事業の進捗にあわせて、仮換地の指定時期に定めることになります。

13 ページをご覧ください。

こちらは、戸川地区地区計画の方針を示したものです。

地区計画の目標としては、周辺環境と調和した産業系の土地利用の実現を目標とし、土地利用の方針としては、次の 14 ページに示しているとおり、紫色の産業利用区画と黄色で示した沿道利用区画の 2 つに区分し、それぞれに方針を定めています。

ここで 13 ページに戻ります。

その他の方針としては、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針について、考え方や今後、地区整備計画で定めるべき内容について記載しています。

15 ページをご覧ください。

最後に、これまで進めてまいりました都市計画の手続きの状況報告と、今後の主な流れについてご説明します。

区域区分、用途地域、下水道の都市計画変更については、関係機関との協議が整い、本年 5 月 8 日から 29 日までの期間、都市計画素案の閲覧および公述意見の受付を行いました。

公述の申出があった場合、公聴会を開催することとしておりましたが、期間内に申出がなかったため、公聴会は開催しませんでした。

地区計画については、区域区分、用途地域、下水道の流れと初めの部分が異なり、先ほど示した地区計画の方針について、「秦野市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、原案の縦覧を 2 週間行い、縦覧期間を含めた 3 週間の間、原案に対する意見書の受付を行いました。提出された意見はありませんでした。

今後は、本年 11 月 14 日から 28 日までの期間、都市計画案の縦覧および意見書の受付を行い、県決定案件は神奈川県都市計画審議会に、市決定案件は本都市計画審議会へ付議し、その結果を踏まえ、令和 6 年 3 月下旬に都市計画の変更告示を予定しています。

以上で、「報告第 1 号」新市街地ゾーンの進捗状況についての説明を終わります。

会 長

ただいまの報告事項について、ご質問、ご意見はございませんか。

近藤委員

資料の 6 ページ、矢坪沢の水路の関係で、今年の夏くらいに水路の関係で動きがあったと業界紙で拝見したのですけれども、この矢坪沢の状況が今どうな

っているか教えていただきたい。

佐藤参事 市街化区域に編入するのと併せて土地区画整理事業が予定されている部分の水路整備、この既存の水路につきましては、今現在、底地の整理という言い方をしますが、土地の整理は区画整理区域内ですから換地という手法を使いながら公共施設用地として整理を行います。上物の整理は秦野市が行い、水路の横に都市計画道路が並列しておりますので、一体的な整備を進めるため本市の道路整備課の方で、矢坪沢の整備及び都市計画道路の整備を準備中ということで、設計及び実施に伴う手続き及び関係機関協議を進めていると聞いております。

そういった中で、ただいま近藤委員からお話のありました夏ごろの話というのがどういう動きなのかというところがあるのですが、事業課の方は、平塚土木事務所、神奈川県との調整では、砂防指定や土砂災害特別警戒区域の指定などがこの矢坪沢にはありますので、そういったものを構造基準や調整などをしてしていると聞いております。この都市計画道路についても今年度中に事業認可を取得したいということなので、来年度、この水路と道路の現場着手をしていきたいと事業課より今の状況として、お伺いしています。

近藤委員 わかりました。また、平塚土木事務所の方で調整事項がありましたらよろしくをお願いします。

佐藤参事 その旨、事業課の方に申し伝えておきますので、ご指導の方よろしく願いいたします。

会 長 ありがとうございます。
その他にご質問、ご意見ありますでしょうか。

熊澤委員 2点くらいになりますが、産業系土地利用区分ということなのですが、ここにはITが入っているかということと、本市は水が日本で一番おいしいと、豊富なんだということですが、このIT関係の誘致については市街化調整区域あるいは山林関係の中においても、特別許可をするという風な、その許可も手続きも早いと聞いております。それらについて秦野市はどう考えているかお伺いします。

佐藤参事	1 点目の I T の方からの話になりますが、確かに岸田政権の方でも半導体産業の誘致や国際競争力を高める意味でも、いわゆる熊澤委員ご指摘の市街化調整区域でも許認可などのスピードや内容の緩和なども含まれるというのはわからないところもありますが、国の方も首相のそういった表明があった中で、実際に事務方の方に審査基準的な内容を示すようにという指示がでていると、認識しております。そういった中で I T というのは魅力的な業種であると思います。ただ今回の戸川地区につきましては、規制緩和とかそういったものの以前からの話で動いており、10 年近くをかけて積上げてきた事業でございます。 ここの区画に今現在どういう企業を誘致していくか。また、スマートインターチェンジからも近いですから色んな利便性を高めるような事業ということで、土地区画整理事業の準備組合と本市の産業振興の方が、ここへどうゆうものを具体的に誘致していくかなど検討しており、事業スケジュールと企業進出の兼ね合いもあることから、調整を図っていくと聞いております。 2 点目の地下水の話も、本市は名水ということでかなり国内にアピールさせていただいております。同時に豊富な地下水という水量の部分でも、そういった部分を活用し、おいしい水を P R できる企業とか製造業が来ていただければ事業の効果が高いのではないかと思います。そういったものを企業誘致のパンフレットの中に入れてっていると聞いております。熊澤委員ご指摘のとおり、インターの近接、特性、或いは秦野市の特性を生かしながら本市の P R、事業として役に立つような土地利用を図っていただきたいと考えております。
熊澤委員	よろしくをお願いします。
会 長	ありがとうございます。 私から 1 点質問があるのですが、既存の工業地域を工業専用地域に変えて一体的に区画整理を行うとなっておりますが、1 号議案の 7 ページを見ると生産緑地が 4 つくらいあるようなのですが、これの移行は生産緑地なのか特定生産緑地なのか、お考えをお聞きしたい。
佐藤参事	報告第 1 号の 5 ページの図で説明いたしますが、図面の右端の方が既存の市街化区域で生産緑地等があります。これは最終的には区画整理事業において農地自体を動かします。簡単に申し上げますと土地区画整理の事業計画に基づい

て、既に指定されている生産緑地を付け替えるような中で、事業立てを考えています。ただ、今はまだ正確な事業計画や換地指定をしておりませんので、それが見えてきた時点、進捗に合わせてこの生産緑地を変更するという内容になります。その時にはこの内容を含めて生産緑地の案件として皆様にご審問させていただく予定となっております。

会 長

わかりました。ありがとうございます。
その他にご質問、ご意見ありますでしょうか。

勝田委員

13 ページの地区計画の目標のところ、最後の緑化の方針のところに書いてあるのですが、「周辺環境と調和した産業系の土地利用の実現」と中々難しい文章が書いてあるのですけれども、これをどうゆう風に解釈してよいのかわからないので、お伺いしたい。

佐藤参事

この調和した産業系の土地利用といったところで、最終的に敷地内緑化といった中では産業区画に何社か誘致する予定です。その中で工場立地法の規定とか、本市でもまちづくり条例などありますが、例えば敷地の周辺は幅〇〇m以上や敷地の南側は既存の住宅がありますので、出来るだけ緑地帯を確保してほしいなどの配慮をしてもらいたいという話と、抽象的な部分はございますけれども、大きな話として本市は水と緑に育まれ誰もが輝く暮らしよい都市を都市像にしておりますので、表丹沢に近いところでは、より都市的土地利用は図るものの、緑化を踏まえたものにしていきたいという理念を持って地域の方々と地区計画を練っていきたいと思っております。

勝田委員

この地区計画の目標である周辺環境と調和した産業系の土地利用ということになると、今ちょうどE S G 投資経営というのが注目されていますことから、そういったところをちゃんとやった企業を呼び込みたいとか、そういうところを優先したり、バイオマス環境の企業やダストをちゃんと綺麗に出すというのをアピールし、マイナス面ではなくプラス面でやったらどうかと思いました。また、二酸化炭素を抑制している企業を入れて、中長期的にはそういう会社の方が将来有望だと言われているわけですから、そういうところを優先して入れますよとか、そういうことかなと深読みしていたのですが、そういう考え

方でないのでしょうか。

佐藤参事 都市行政であったり、実際問題の土地利用計画の中でどこまで出来るかというところではありますが、先程言いましたとおり、準備組合が進めていく企業誘致などの中や募集要件の中で、副会長がおっしゃられたような環境に配慮したところを募集要項の中に入れることや、企業の選定委員会などがあればその採点項目に入れるなど検討できるのかなと思います。これは我々市の方が直接言えるものではないかもしれませんが、所管課の方、或いは準備組合の方には都市計画審議会でこういった意見が出ているということは伝えさせていただきたいと思います。

勝田委員 ありがとうございます。

I Tなどですと色々なところに投資が必要になってくるわけで、世界的に見ると、非常に良い文章だなと思ったのですが、是非そうなってほしいなと思います。

会 長 ありがとうございます。

他に無いようでしたら、次の議事に移ります。

議事（３）「その他」ですが、事務局の方から何かありますか。

小山田参事 次回審議会の開催予定ですが、議題につきましては、本日、「報告第１号 新市街地ゾーンの進捗状況について」でご説明させていただきました「秦野都市計画区域区分、用途地域及び第１号公共下水道の変更について」、及び「秦野都市計画地区計画戸川地区地区計画の決定について」を予定しています。

日時につきましては、令和６年１月２２日（月曜日）の午後１時３０分からを予定しておりますが、開催の１か月ほど前には改めて日程をお知らせいたしますので、ご承知おきいただきたいと思います。

事務局からは以上でございます。

会 長 最後に、皆様から何かございますか。よろしいでしょうか。

それでは、これもちまして、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。