

# 令和5年度第2回

## 秦野市都市計画審議会議事録

開催日 令和6年1月22日（月）  
場 所 秦野市役所本庁舎4階議会第1会議室  
時 間 午後1時30分～午後3時00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、近藤充志、守屋孔明 13名

## 事務局

都市部長 高垣 秀一

都市部担当参事（兼）まちづくり計画課課長 小山田智基

都市部参事（兼）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主任主事 竹内光輝

都市部まちづくり計画課主任技師 倉田祐行

都市部参事（兼）課長 中原慎吾

建設部参事（兼）道路整備課長 原利春

上下水道局下水道施設課課長 振原征人

## 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3号 秦野都市計画区域区分(戸川地区)の変更について

議案第4号 秦野都市計画用途地域(戸川地区)の変更について

議題第5号 秦野都市計画下水道秦野第1号公共下水道の変更について

議題第6号 秦野都市計画地区計画(戸川地区)の決定について

(2) 報告事項

報告第2号 第8回線引き見直し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を。  
はじめに、議事（１）諮問事項の「議案第３号 秦野都市計画区域区分（戸川地区）の変更について」、「議案第４号 秦野都市計画用途地域（戸川地区）の変更について」、「議案第５号 秦野都市計画下水道秦野第１号公共下水道の変更について」、「議案第６号 秦野都市計画地区計画（戸川地区）の決定について」を議題とします。

事 務 局        それでは、議案第３号「秦野都市計画区域区分（戸川地区）の変更について」、議案第４号「秦野都市計画用途地域（戸川地区）の変更について」、議案第５号「秦野都市計画下水道秦野第１号公共下水道の変更について」、議案第６号「秦野都市計画地区計画（戸川地区）の決定について」ご説明いたします。私は、まちづくり計画課の田所と申します。よろしくお願いたします。失礼ですが、着座にて説明させていただきます。事前に配布した議案資料については、都市計画の図書の写しとなっています。議案第３号から第６号については、全て、議案第３号の区域区分の変更に伴う関連案件となりますので、４案件を一括して説明させていただきます。本来であればご審議いただく議案資料に基づき説明をするところではございますが、今回は４案件を一括で説明するにあたり、説明時のわかりやすさを優先し、A４横の諮問事項配布資料をご覧いただければと思います。スクリーンに沿ってご説明いたしますが、お手元の配布資料とどちらか見やすいほうをご覧いただければと思います。それでは、説明に移ります。

表紙をめくっていただき１ページ目をご覧ください。ここでは、今回ご審議いただく４案件の位置を示しております。地図の左上、令和４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、区域を赤枠で示したところが今回の４つの都市計画を定める戸川地区となります。この地区は、神奈川県が平成２８年１１月に告示した第７回線引き見直しにおいて、産業系土地利用を目指す「新市街地ゾーン」に位置づけられております。

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、ご説明いたします。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。こちらの方針については、名称が長いのでこれ以降は「整開保」と訳させていただきます。説明に戻ります。

この中で、新市街地ゾーン戸川地区は、「(仮称) 秦野 S A 及び南地区周辺につ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、市街化区域に編入するものとする。」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ます、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くものです。

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るものです。

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いたします。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、図の赤線で囲われた部分が今回、新たに市街化区域に編入する区域で、黒線で囲われた部分が土地区画整理事業の区域となっております。本地区では、既存市街地を含む黒線の区域において、産業系土地利用に向けた検討を進めています。

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おります。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、本日の議案第3号から第6号である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。まず、議案第3号の区域区分の変更についてご説明いたします。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、議案第4号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予定の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」を載せております。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。

1 1 ページをご覧ください。こちらは、議案第 5 号の秦野第 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。

1 2 ページをご覧ください。議案第 6 号地区計画の決定についてです。最初に地区計画についてご説明します。地区計画は、対象地区のまちづくりに関する細かなルールを定めるもので、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となります。

1 3 ページをご覧ください。こちらが、議案第 6 号となる戸川地区地区計画の方針を示したものです。画面では見づらいと思いますので、このページはお手元の資料をご覧ください。表の 4 段目、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、5 段目の土地利用の方針については、地区を産業利用区画と沿道利用区画の 2 つに区分し、それぞれに方針を定めています。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。

1 4 ページをご覧ください。こちらは、先ほど説明しました土地利用の方針の区画を示した図となります。紫の区画が新東名高速道路の広域利便性を活かした企業立地により産業拠点集積を図る産業利用区画で、黄色の区画が、周辺の居住環境と調和した産業利用区画の企業従業員等のための生活利便施設や既存戸建て住宅の立地を図る沿道利用区画となります。

1 5 ページをご覧ください。ここでは、これまで進めてまいりました都市計

画の手續きの状況報告と、今後の主な流れについてご説明いたします。

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、昨年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續に関する条例」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。また、昨年11月14日から28日までの期間で都市計画案の縦覧および意見書の受付を行いました。区域区分の変更に対して、意見書2通の提出がありました。今後は、県決定案件である区域区分の変更については、1月31日開催予定の神奈川県都市計画審議会に付議し、その後、国の大臣同意を経て、本年3月下旬に都市計画の変更告示を予定しています。市決定案件の用途地域、下水道、地区計画については、本審議会を経た後、区域区分の変更と合わせて、本年3月下旬の告示を予定しています。

次の16ページから17ページについては、昨年11月14日から28日までの期間で行った都市計画案の縦覧時に提出のあった意見書の要旨とその意見に対する都市計画決定権者の見解を載せております。

お手元にA4、2枚で「議案第3号 参考資料（1通目）、（2通目）」があるかと思いますが、そちらは、県から送付があったデータを印刷した資料となります。どちらか見やすい方をご覧ください。

1通目の意見書では、安易な考えによる産業系土地利用への不安と本計画の市民への周知不足、本市の自然を生かす「都市型農園パーク」等、既存の畑や自然を残す方法の提案といった内容のご意見をいただいております。

このご意見に対して都市計画決定権者である神奈川県としては、土地利用については、平成28年11月に告示した第7回線引き見直しにおける整開保に始まり、本市の総合計画や都市マスタープランにおいて、計画の位置付けをしっかりと行った上で、計画を進めているということ、市民への計画の周知については、これまで進捗に合わせて地元住民等を対象とした説明会やホームページ等での内容の公開、市民全体を対象とした都市計画説明会を実施してきたことを見解として述べています。また、本市の畑や自然を残す土地利用の提案についてですが、本地区においては、農林漁業等の関係機関との調整を経て市街

化区域へ区域区分の変更の手続きを進めてきた旨を見解として述べております。

17ページをご覧ください。こちらが意見書の2通目の内容となります。2通目の意見書では、既得権益を持った一部の利益を優先した区画整理による工業誘致の強行は反対という意見と、地球温暖化等環境対策や食糧危機に対するまちづくりの提案がありました。

こちらの意見書に対して都市計画決定権者は、整開保や都市マスタープランにもあるように、各上位計画において、農林漁業との調整や周辺環境へ配慮することを前提として計画を進めてきたこと、土地区画整理事業による公園整備や地区計画により進出企業に対する敷地内の緑地を求めるなど、緑の整備、保全により、周辺環境と調和した緑豊かなまちづくりを進めていく方針であることを見解として述べております。提出された意見書に対する決定権者である神奈川県の見解は以上となりますので、ご審議に際しての参考としてください。

以上で、議案第3号から議案第6号の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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。

佐野委員

資料議案第3号の1ページの秦野都市計画区域区分の変更の件ですが、平成22年に人口17万人、令和7年で16万7千人とありますが、これは今の現状でいくと、市長は16万1千人と言っていますが、毎年毎年人口が減少しているのはわかるが、こういう風なことをすると16万7千人になるという意味合いでとってよいのでしょうか。

佐藤参事

ただいまの佐野委員からのご質問についてですが、議案第3号の1ページ目ということですが、説明資料ですと上位計画の位置付けということで、今回戸川地区、西大竹地区、平成28年の時に定めた第7回線引き見直し、この時に定めている平成22年の時の人口、平成28年に定めた時の令和7年の目標人口を定めているもので、令和7年まであと数年できてしまいますが、今の現状を踏まえると中々16万7千人には至らないかもしれませんが、この後の報告事項の中でもまたご説明があるのですけども、次の第8回線引き見直し、人口減少社会という中では中々人口を増やすのは難しいのですが、そういった中で、第7回線引き見直しの平成28年に定めた時はこういう目標値を持ってい

ました。令和7年の人口16万7千人は、その後、本市の中では総合計画改定にあたって人口ビジョン見直している中ではこの人口を達するのは難しい。しかし、減り続ける人口減少を各自治体そうなのですから、いかに減りを緩やかにするか、そういった中で、持続発展可能な社会や新たな産業創出、特に本市の場合ですと、高規格道路、東名高速道路、新東名高速道路、現在整備が進められている厚木秦野道路、こういった高規格道路のもつ人や物のネットワークを活かした中で、産業の立地の促進と雇用の創出に伴う人口を増やしていきたいという中で、こういう取り組みを進めています。1ページ目はこの時点で提案させていただくものとしては、違和感があるかもしれませんが、これは第7回線引き見直しの平成28年の時の事業スキームの中で、今回戸川地区が位置付けられている中で、資料としてはそういうものを提出させていただきました。

佐野委員 違和感はないんですよ。どういうことかと言いますと、今回の計画で言いますと2つありまして、一つは住宅地のための線引きというのは都市計画でわかる。人口を増やそうということですから。ところが実際に住宅地ばかり増やしたって働くところがないということは何の意味もないわけですから、今回の工業専用の場所をつくるということは前向きな考え方だと思います。ちなみに、ここ4年間で秦野の転入転出の数はご存じですか。

佐藤参事 詳細は把握をしておりません。

佐野委員 単純に言うと増えているんですよ。平成31年の転入転出の数字は251人増えている。その次に令和3年に399人、令和4年780人。転入転出が増えているのが何を意味しているかという、皆様がおやりになっている、秦野の人口を何とか活性化していこうと効果が出ているのではなかろうかと思うんですよ。その中で特にどこに注目するかと言いますと、若い10歳未満の子供と、10歳以上の子供の数が増えている。それが何を意味しているかという子供が勝手に転入なんかありえない。親がついてきている。そういう点で30代、40代の人口が増えているんですよ。それから、年寄りの数が増えている。それが何を意味しているかという秦野はまさに住みやすい街だという、最後の終の棲家として、秦野に住んでも良いかなという人が増えている。それは、今の政策の中で確実に効果が出ているのではなかろうかということで、最

初に言った16万7千人が正直いって、なんの根拠で言っているのがわからなかった。自分たちがやることについては、積極的な前向きな話をすると思います。

会 長           それでは他にありますか。

高橋委員       今日の計画書を見てまして、県の方でも計画書を受けて、3月あたりには組合の設立、事業認可の計画のようですが、これについては地権者の皆様ですとかあるいはまちづくり計画課の皆様の努力だと大変感謝しております。そこで、少し聞きたいのですが、区画整理の同意をとるのは難しいと思いますが、現在の同意率はどれくらいでしょうか。

佐藤参事       それでは、本日紹介をしておりますでしたが、本日の事業に関連している各担当課の課長、区画整理は都市整備課長、下水道については下水道施設課長、区域内の水路整備、もしくは本日の案件ではありませんが、都市計画道路の整備等を担当しています道路整備課長の方出席しておりますので、今の区画整理の同意につきましては、都市整備課長の方からご回答させていただければと思います。

中原参事       都市整備課長の中原です。よろしくお願いたします。土地区画整理事業を支援している立場から一緒に取り組んでおりますので、私の方から説明させていただきます。現在の同意率なんですけれども、地権者数と面積ともに69%台、約7割の同意率となっております。以上です。

高橋委員       69%ということで、これは法的にはクリアできているわけですね。2/3ですから66%で大丈夫。法的には問題ないわけですが、実際の工事、事業が始まるにあたっては、100%に近い同意がないと中々事業の進捗は難しく、過去に秦野でも区画整理を何か所かでやっているわけなんですけれども、どうしても2人とか3人とか同意ができない人がでてきて、訴訟問題が起きたりして、大変組合も個人の方も困っている状況が出てくるんですよ。実際にこの場合は組合設立までには同意率があがってくると思いますが、是非100%に近いところで、賛同していただきたいと思いますが、特に住宅地の方は仮換地指定が進んでくるとは思います、この辺の説明とか理解の方を、皆さんが一線で理

解できるように進めていただかないと。一人遅れると、周りが全部決まってしまっていて、そこしかないよというような状況になって、大変難しい状況になるので、説明も理解も一線のできるような感じで是非進めていただきたいと思います。

会 長           ありがとうございます。他には何かありますでしょうか。

田中委員       議案第6号の秦野都市計画地区計画のところなんですけれども、これから企業誘致する企業さんの、どういう企業さんによるかということ、今回方針が決まるということなんです。先ほど高橋委員も言われていたことを心配しているんですけれども、同意率が法定同意の7割に近いということで、やはり同意率が低いままだと工事が進まなかったり、心配なことが起こってくると思うんです。どういった企業さんを誘致して、どれだけ制限をかけるのか。あまり制限がきつすぎると、企業さんが来てくれない。それでは今回やる意味がないという風になって、秦野市の利益を損なうということにもなってくるので、反対されている方の意見と同意されている方も7割近くいるので、そこで上手く話しあっていただいて、それが議案6号の部分なのかなと思っていて、ここでどれだけその方たちと上手くやり取りしていけるかが、この戸川地区の誘致に関わってくる話だと思うので、そこを丁寧によろしくお願いいたします。

会 長           ありがとうございます。

中原参事       皆さん同意率が低いといった中でご心配かけてすみません。今回、同意率が申請を出したからといったことで、安心している訳ではございません。引き続き業務代行予定者と準備組合の役員の方などと継続的に意見交換は常にもっております。今後皆様の土地を仮換地、置き換えなければいけないといった中では、そこに同意していただかないとスムーズに移動ができません。その次には工事着手しなければいけない段取りになっておりますので、この3割の方々にご理解していただかないとこの事業は進まないの、その辺は引き続きしっかりと取り組んでいきたいと思っております。また次の時には皆様にはご理解いただいたという報告ができればと思っておりますので、よろしく申し上げます。

会 長           ありがとうございます。次お願いします。

宮永委員 今説明をいただきました、7ページと8ページでありますけども、先ほど仮同意の割合等の報告いただいたところではありますけども、中でもあと3割、この区域は特殊な課題も残っているのではないかと思います。土地と農業法人の上物と所有権が違うなど課題もあるのかなと思っておりますけども、まず一つは特にこのところの同意がどんな風に推移しているのか気になるところです。それから今回17.5ha編入されるということで、一番南東方向の下矢坪の方ですが、この黄色いラインが現状の市街化と市街化調整区域の線引きがなされているところかお聞きしたいと思います。よろしく願いいたします。

会 長 それでは事務局お願いいたします。

佐藤参事 質問の回答の順番を変えさせていただきますが、まず市街化区域と現在の境とのことですけども、資料でいう8ページ、図面の右側の水色の部分左下の黄緑色の部分、ここまでが、現在市街化区域で赤で囲われた白いところが現在市街化調整区域となっておりますので、今回この赤枠の白いところを市街化区域に編入していきます。その中で、質問の1点目になりますが、大規模農業法人につきましては、事業化の方の都市整備課長の方からお答えさせていただきたいと思います。

中原参事 同意に関します、これまでの経過なんですけれども、平成30年に準備組合が設立された時は2/3の同意率でスタートしております。その後、準備組合の方で勉強会、説明会等とやりまして、令和3年の時の仮同意、本同意の前に仮同意をとるんですけども、その時は約8割までご理解いただけたような状況になりました。昨年の10月に申請を出した時の本同意が7割といった数字なんですけれども、1割減ってしまった理由というのは主にはですね、ここは105権利数ありまして、その中では相続等で未登記のところがありました。仮同意の時はその辺のところを相続代表者というような形でご理解いただけたんですけど、本同意の時はそういう形の書類の申請ができないものですから、そちらにつきましては同意をいただけない方が1割程度いらっしゃったというのが一つ減ったような理由になります。ただ、準備組合も市も9割以上という形で目指してましたので、結果は今後の中では心配な部分もありますので、引き続きしっかり取り組んでまいりたいと思います。あと一つですね、土地区画整理に関する意見書というのも昨年11月にやっております。その意見は反

対意見等は1通も出ておりませんので、その辺今同意いただいていない方なんかも色々話し合いをした中ではある程度理解していただいているような状況なのかなと私の方も感じております。引き続きしっかりと取り組んでまいりたいと思います。

宮永委員      ありがとうございます。先ほどの市街化区域と市街化調整区域の境ありがとうございました。その上のところにあります、生活道路が大きく真ん中を分断するような形になっているので、今後の計画の中で、こういう道路の付け替え等をされるのかどうかなんていうふうに少し思ったものですから。あと合わせて、課題については区画整理組合が立ち上がり、また最終的な地権者の減歩率がどれくらいになるかと、はっきり申し上げて、負担が高ければ減歩率が高くなるということでもありますので、農家所有者にとって少しでも減歩率が高くないようなそういう策を講じて、上手く進めていただきたいなと思います。私の団体の立場からもそんな風に思うところでございます。

会 長      ありがとうございます。よろしいでしょうか。

中原参事      一つだけ説明させていただきます。今、市道51号線、北公民館に向かう道路なんですけども、当初の案としましては、これを付け替えたりするような実際計画はあってですね、地域が混乱してしまったというような状況でありました。現在は、今の道路をですね、歩道として今1.4メートルくらいの歩道なんですけども、これを3メートルに両側広げていく、現道の中で広げていくといった中では多くの方にご理解をいただいているような状況になっております。

会 長      ありがとうございます。他にはありますでしょうか。

副 会 長      今、ご意見等々少し重複するかもしれませんが、意見書のところを数件しかコメントきていないわけなんですけども、これ見てますと自然との共生、地球温暖化とか結構具体的なことがかかれています。対して、計画の方では具体的なことはかかれていない。ということで、計画をやった際に事前に環境アセスメントをやられてますよね。やられてませんか。

事務局 アセスの対象となる事業規模ではありません。

副会長 ただ、逆に言うと規模ではないからこそ一般の方々が懸念されているのではないのかなというのが感じるんですね。7件しかコメントが来ないというのも結局どこまで信頼性が高いかわからないんですが、これに答えるとなると、ここに書かれていることは生物多様性創出というのが一つあって、もう一つが地球温暖化。これ見てますと、森林を伐採すると書いてあって、現地よくわからないんで、申し訳ないんですけど、森林を相当伐採されているんですかね。

佐藤参事 地区内にある水路沿いの樹木は伐採が必要になるところがありますので、そういったところで木を伐採しないでというご意見、市民団体からのご意見等は承っております。また、事業化の方でもその辺を踏まえた事業計画に今取り組んでいる状況です。

副会長 量としてはそんなにバイオマスが減るというわけではないですかね。その辺の生体系の何らかの問題が起きるということはないですか。去年の国際会議でその辺が問題になっていますので、おそらく国内も政府の意向なんかもそちらの方強くでますから、結局テレビなんかでもがんがん言ってるので、市民も心配するのではないかなと思います。心配しすぎたと思いますが。そうすると諮問事項説明資料の13ページのところに緑化の方針と書いてあってですね、ちょっと漠然としすぎかと、緑化というイメージからすると景観のような形が強くてですね、市民が求めているのは景観ではなくて環境そのものの保全だと思うんですね、この意見を見ているとですね。となるともうちょっと具体的に、緑化の目的がよくわからない。景観を目的にしてやっているだけだったら生物多様性にしても温暖化対策にもならないので。この辺のところは考えていらっしゃるんですかね。アメリカではミティゲーションといって消したものはどこかへ植えればいいと。切ったものは切った分だけ工場の中に木を植えればいいというふうにすればクリアできるというアメリカはそれでオッケーされているわけなんですけど、そういう指針というか方針というか流れを一個つくっておいた方がいいんじゃないかなと思うんですけど、いかがでしょう。

佐藤参事 まずですね、最初に意見書の話とこちらの地区計画の方針ということで両方混在した回答になるかもしれませんが、一つは水路沿いに樹木がございまし

て、災害レッドゾーンという危険区域に指定されていますので、今回土地利用にあたっては安全な整備を進める。そのためにはですね、当然整備が必要ですから既存の樹木を切ったりしなければならぬ。ただ、できるだけ木を残してもらいたいという意見を承っておりますので、事業課である道路整備課の方で、技術的にできる範囲で事業計画を一度見直したりして、残せる木は残す。それから勝田委員からお話ありました、どうしても施工の都合上切らなければいけない部分もございます。ただですね、切ったところもコンクリートになってしまうところもありますけど、なるべく自然法面を再生できるようところは再生して、新たに植林をしていくとか、そういった部分もですね、事業課の方で考えています。それからですね、こちらの緑化の方針の中の、一番下になりますけど、ここはまだ抽象的なんですけど、今現在、都市整備課の方で今後考えていく企業誘致ですとか、あるいは地区整備計画、今後詳細な中では、工場の産業用地の敷地内での工場立地法に基づく緑化もありますけども、そういった部分の緑地、その部分がですね、景観なのかあるいは先ほどご質問にもありましたようにどの部分、また、法律上なり、まちづくり条例の中での緑地の取扱い、例えば、製品による緑化がいいのか、ちゃんとした芝生だとか樹木の方がいいのか、緑地の取扱いというのも、個別の法によったりして変わったりしますが、いずれにしても、やはり環境対策、秦野市の地球温暖化計画、カーボンニュートラル2050年目指しておりますので、そういった中で、この地区の新しいまちづくりがそういったもののモデルになればという部分もあると思いますので、その辺ご意見として承ってまた事業課の方にも努力していただきたいと思います。

副 会 長

ありがとうございます。今、融資とか投資する前に、生物多様性とかバイオマスの減少とかいうところも評価の対象になっているので、事業化でここにきてなんかやろうとして融資も投資も受けられないということになると中々難しいので、今いっぱい言われたことがあんまり書いてないので、はっきりいって投資融資の時に審査されるので、減った分だけ改善しようとしているとかそういうことがあるのであれば、ちゃんと明示しちゃった方がいいんじゃないかと思うんですよね。できるかできないは、やろうとしているだけでも大分違うので、ということをするのでいい企業が来てくれるというのがあるんじゃないかなと思うので、健全ない企業がきてもらうにはそういうアカデミックなところもちゃんと抑えてですね、出来る範囲内で十分だと思うんですけど、せ

っかくやろうとしているのに書いていないのはもったいないなというのは感じました。一意見です。

事務局

ありがとうございます。他にはありますでしょうか。

中村委員

中村英仁でございます。私地元なので、地元の皆様のご意見等ありまして、実は今の樹木のところは既に50年以上経っているところでして、言われたように災害危険ゾーンというところで、この時に切らないと今後かなり災害の恐れがある場所でもありますし、地域としては鬱蒼としている場所で、通学路にもなっている場所なので、できれば地域的には綺麗にしてほしいというのが最大のお話であることを伺っているのと、もう一つは水路という話にこの沢がなっているんですけども、実際には流れていない川で、本当に大水が来た時にだけしか使わないようなところなんですね。そうすると今現状では野生動物の住処になっているのと、そこに例えば農作物の廃棄をしたりすると、そこに集まってきてしまうという現状があって、現状では自然に近いというよりは荒れた環境になっているのが事実だと私は聞いておりまして、実際に中の方を私も見たことありますけど、そこの横を散歩道として通るときに好んで通るような場所とはあまりならないというのが事実なんですね。ただ、先生のおっしゃる通り当然環境問題に触れなければいけないと思っておりますので、そこは別の場所でなんとか色々していくということにして、そこはかなり整備してあげた方が私としては地域としてはいいのかなと思っておりますので、自然との共存という意味では中々厳しいところであるのは事実であると思っておりますけども市民のまちづくりの使いやすさという意味でいえば、ここはしっかりやってほしいというのが地元の大半の意見かなと思っておりますので、そこだけお話ししたいなと思いましたので、地域としてはそういう要望がかなり出ているということをつけ加えさせていただいて要望とさせていただきます。

事務局

ありがとうございます。他ありますでしょうか。

近藤委員

説明資料の2ページの整開保のところで、農林漁業との必要な調整を行ったうえ市街化区域に編入する、このような方針で平成28年に示されて、これから編入に向けて具体的に進められるということなんですが、議案第3号の両方の意見の下の方にですね、農林漁業等の関係機関との調整が整ったと、これま

でいろんなことやられて農林漁業との調整がついたと思いますので、もし具体的に調整いただいたことを御紹介いただければと思います。

佐藤参事

今回の編入の農林漁業との調整ということですが、実はですね、こちら直近のスケジュールなんですけども、令和4年度ここには書いてませんが、令和5年度から都市計画の手続き、我々は法定手続きといいますが、令和4年度中に事前の調整ということで農林漁業調整を行っています。この時には、神奈川県決定ということですから、神奈川県の農政局、県の農政サイドとの事前調整、さらに県の環境農政局との調整が終わった後に農林水産省、関東農政局というところなんですけども、こういったところと戸川地区の市街化するにあたっての調整をさせてもらいました。内容的にはどうかといいますと、当然今先ほどの図面なんか見ていただきますと、宮永委員からもありましたけども現在はほぼ大半は市街化調整区域の農地ですので、この場所にどれくらいの営農者がいるのか、どのくらいの規模で何をつくっているのか、もしここを市街化区域にした場合は、農家の方は困らないのか、後継者はどうかとか、農地一つ一つについて資料を求められて、回答しております。それで、ご了解いただいております。もう一つは、現地の状況はよくわかった。秦野市の農政としてはどうなのかという、地域の事情と市の農政の考え方を問われた中で、調整をした中で、今回関東農政局の方も、やむを得ないというなかで同意しますという回答をいただいております。令和4年度にやらせていただいた、主な農林漁業の経過や内容になります。

会 長

農振農用地もあるということでしょうから、かなり色々な調整をされたということですので、それでは他にありませんでしょうか。今皆さん方からご意見いただきましたが、基本的にはしっかりやってそれをいかに早くやっていただけるかというご質問が多かったなと思いますので、まず議案について諮問していただいておりますので、これにつきましてですね、この3案件の審議につきまして、議案第3号、議案第4号、議案第5号および議案第6号について原案のとおり答申したいと思いますが、これにご異議はございませんでしょうか。

各 委 員

(異議なし)

会 長 ありがとうございます。それでは、異議なしということですのでこの案件につきまして原案のとおり答申させていただきます。答申書の作成につきましては、私会長に一任させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

各 委 員 (異議なし)

会 長 ありがとうございます。それではここでの答申案の作成を省略させていただきまして、後日皆様に写しを郵送させていただきたいと思いますので、よろしいでしょうか。

各 委 員 (異議なし)

会 長 それではそのように決定させていただきます。ただですね、先ほどご質問ありました通り、円滑な今後の計画ですね、上手く調整していただいて、地区整備計画をしっかりとけていくという、是非予定を立てて円滑に進められるように進めていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは次にですね議事の(2)ですね、報告事項ということでございます。報告第2号「第8回線引き見直しの進捗状況について」ということで、まずは事務局から説明をお願いいたします。

事 務 局 それでは、報告第2号「第8回線引き見直しの進捗状況について」ご説明いたします。私、まちづくり計画課の芹沢と申します。よろしく願いいたします。失礼ですが、着座にて説明させていただきます。スクリーンに沿ってご説明いたしますが、お手元に同じ資料を用意しておりますので、どちらか見やすいほうをご覧いただければと思います。それでは、説明に移ります。表紙をめくっていただき1ページ目をご覧ください。

はじめに、「線引きとは」について、ご説明いたします。まず、「線引き」とは、都市計画法第7条に基づく区域区分制度の通称で、良好な市街地形成を図る目的で、おもに3大都市圏と政令指定都市において、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、都道府県が定めるものです。続きまして「線引き見直しとは」についてご説明いたします。「線引き見直し」とは、概ね5年毎の各地域の土地利用など都市計画基礎調査の結果を踏まえ、将来の人口・産業フレームを算定し、定期的に区域区分に係る都市計画を見直

すことの通称です。神奈川県では昭和45年の当初決定以降、これまでに7回の見直しが行われております。この定期見直しのほかに、具体的な地区について、区域区分の変更が必要となった段階で随時実施する場合もございます。続いて、本市において線引き作業で定めているものについてご説明します。

一つ目は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」です。これは都市計画区域のマスタープランとして、整備、開発及び保全の方針の頭文字をとって、通称「整開保」と言われています。

二つ目は「区域区分」です。区域区分は、都市的土地利用を促進する「市街化区域」と都市化を抑制する区域である「市街化調整区域」の2つに区分する都市計画です。

三つ目は、「都市再開発の方針」です。既成市街地において、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上を図ることを目的に、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるものです。

四つ目は、「住宅市街地の開発整備の方針」です。新たな住宅地の供給にあたっての、実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるものです。

2ページをご覧ください。続いて、本市におけるこれまでの線引きの経過についてご説明いたします。区域区分につきましては、先程もご説明させていただいた通り、市街地の無秩序な拡大を防止し、都市内の限られた土地資源を適正に配分するため、昭和43年の都市計画法の改正により創設された制度です。本市を含む神奈川県では昭和45年に当初決定がなされ、その後の社会経済情勢の変化や、概ね10年先を目標とする将来都市像を実現するため、これまで7回にわたり区域区分の見直しが行われてきました。各見直し作業における特記事項については、カッコ内に記載したものなどがあります。直近の平成28年に神奈川県により告示された第7回線引き見直しは、間もなく目標年次である令和7年（2025年）を迎えるため、昨年より神奈川県より第8回線引き見直し作業が開始されております。また、各見直し作業のカッコ内に保留区域という用語がございますが、これは、都市計画区域における人口や産業の推計から、目標年次において必要とされる市街地の面積（フレーム）の一部を保留できる制度で、計画的な市街地整備の具体化にあわせて、農林漁業との調整を行ったうえで、随時、市街化区域へ編入する区域区分の変更を行うことができる制度です。

3ページをご覧ください。3ページ目に示している図は、本市の都市計画図で

す。黒色で表示している南が丘団地、曾屋弘法地区及び日赤のある西大竹尾尻地区については、これまでの線引き見直しにより市街化区域に編入された箇所です。また、直近の第7回線引き見直しで設定された施策で、図中央下の秦野中井インターチェンジ脇の西大竹地区については昨年の令和5年4月14日に市街化区域に編入されました。図左上の赤色で表示している戸川地区の市街化区域編入については、先程、諮問事項の議案第3号でご審議いただいた地区ですので、本市としては第7回線引き見直しにおいて設定した2地区の保留区域について、全て編入の目途が立っています。

4ページをご覧ください。続いて、第8回線引き見直しの視点についてご説明いたします。「第8回線引き見直し」については、都市計画の決定権者である神奈川県が、令和4年12月に見直し基準を定めており、そのなかで、第8回線引き見直しの目標年次を令和17年（2035年）と設定しております。

見直しの背景・都市の課題としましては、左側の①から⑦までの項目を掲げており、この課題に対する取組み方針を都市計画の目標として、右側の①から⑤に示しております。

5ページをご覧ください。次に、先程ご説明いたしました5つの都市計画の目標に対する本市の取組みの方向性についてご説明いたします。1つ目の「集約型都市構造の実現に向けた都市づくり」につきましては、コンパクトプラスネットワーク型の都市を構築するため、令和2年4月に策定した「秦野市立地適正化計画」に基づいたまちづくりの推進及び拠点間、拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保に取り組むものです。2つ目の「災害からいのちと暮らしを守る都市づくり」につきましては、災害レッドゾーンに対するハード的・ソフト的な防災・減災対策や、都市的土地利用を制限する土地利用のコントロール、また、これまでは管理者が対策を図る総合治水から転換し、あらゆる関係者の協働により治水に取り組む流域治水プロジェクトを推進してまいります。3つ目の「地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり」につきましては、都市の活力、地域の活力を創出する小田急線4駅周辺及び高速道路のインターチェンジ周辺のまちづくりの推進、及び表丹沢一帯に広がる農林業、観光、歴史、文化、スポーツなどの魅力ある資源を最大限に生かす「表丹沢魅力づくり構想」の推進を図ってまいります。4つ目の「循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり」につきましては、令和4年3月に策定した秦野市地球温暖化対策実行計画などの計画に基づき、環境負荷の低減やグリーンインフラの検討、都市農地・緑地等の活用の推進に取り組んでまいります。5つ目の「広域的な視

点を踏まえた都市づくり」につきましては、先程、ご説明しました流域治水プロジェクトや、本市を取り囲む丹沢や渋沢丘陵等の広域的な緑地の配置など、本市の都市計画域を超える課題への対応、及び脱炭素型社会の実現に向けた取組み、災害ハザードにおける土地利用などの都市の抱える課題を共有し、対策に取り組んでまいります。

6 ページをご覧ください。最後に、第8回線引き見直しに係る今後のスケジュールについてご説明いたします。令和5年度につきましては、これまでに神奈川県と関係市町の間で5回のヒアリングを行い、基礎資料や取組みの方向性などの調整を図っています。今後は、今年の3月より国との事前調整が開始され、令和6年度、7年度において都市計画の手続きを進めてまいります。

第8回線引き見直しの変更告示は令和7年末を目標としていますので、今後の都市計画審議会において、随時ご報告、ご審議をいただく予定でございます。

以上で、報告第2号「第8回線引き見直しの進捗状況について」の説明を終わります。

会 長

ありがとうございます。第8回線引き見直しの進捗状況ということで、報告いただきました。県との調整をやっている段階ですかね、これから色々な調整をしていくということでございます。そういった中で、目標、取り組み状況を見ながら、今後どういう風に市街化をしていくかという調整になるかと思えます。これに関しましてご質問等ありましたらお願いできればと思います。いかがでしょうか。

是非調整をしていただいて、今とにかくやっている戸川地区、この現状をしっかりと進めていくことがまず先決だと思いますので、今後につきましては、また状況変わり次第、市街化については検討していくということになるかと思えます。それではよろしいでしょうかね。ないということでしたら、報告事項は終了ということで進めていきたいと思えます。

それでは、議事に沿って進めていきたいと思いますが、(3)その他ということで、事務局の方から何かございませんでしょうか。

小山田参事

その他ということで次回の審議会の開催予定になります。議題につきましては、「秦野都市計画生産緑地地区の変更について」を予定しております。時期についてはですね、令和6年秋ごろを予定しております。開催の1か月ほど前には日程をお知らせしたいと思えますので、ご承知おきいただきたいと思いま

す。よろしく申し上げます。

会 長 事務局からは以上でございますが、最後に皆様から全体を通して、また、もしくは何か情報提供等々ございましたらお願いできればと思います。

宮永委員 スケジュールに関連してこの戸川の変更後、最後着地はいつ頃を予定されているのかどうか、お話いただけるようであればお聞きしたいんですけども。

中原参事 本年3月の組合設立を目指しているところで、設立後は1年くらいで工事着手に入っていきたいと思っております。令和9年度くらいには造成工事を完了させて、そのあたりから企業に進出いただくような建設工事に入っていけたらと思っております。企業は1年くらいで建てられると思いますので、操業は令和10年度くらいを計画しております。

会 長 今、秦野のインターの利用も多いという、中々期待も大きいということでございますので、早めに進めていただいて新しい市街地が発展するように、それがまた人口増加に結びつくように是非進めていただければと思います。ありがとうございます。それでは、これをもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。本日はご協力どうもありがとうございました。