

第56回綾瀬市都市計画審議会議事録

令和7年7月11日

綾瀬市都市部都市計画課

- 1 日 時 令和7年7月11日（金）
午後2時から午後4時まで
- 2 場 所 事務棟6階 視聴覚室
- 3 議 題
第78号 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変更
について
第79号 綾瀬都市計画区域区分の変更について
第80号 綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更について
第81号 綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
第82号 綾瀬都市計画用途地域の変更について
第83号 綾瀬都市計画準防火地域の変更について
- 4 出席委員 15名
会 長 加 藤 孝 明
副会長 加 藤 仁 美
委 員 古 塩 貞 夫
委 員 伊 藤 正 貴
委 員 加 藤 伸 一
委 員 齋 藤 慶 吾
委 員 内 山 恵 子
委 員 水 谷 俊 輔（代理：田中副所長）
委 員 小 池 正 幸（代理：加倉井工務担当部長）
委 員 松 本 和 彦（代理：北爪係長）
委 員 井 上 義 雄
委 員 奥 山 登茂子
委 員 小 林 紗也加
委 員 佐 藤 真 理
委 員 山 口 明 美
- 5 欠席委員 0名
- 6 市出席者 （都市部）岸部長
- 7 事務局 （都市計画課）小原参事兼課長、加藤主幹、宝泉主事、山岸技師

【会長】

それでは、第56回綾瀬市都市計画審議会を開会いたします。

まず、諸事項について報告いたします。本日の案件につきましては、綾瀬市都市計画審議会会則第3条の規定により、公開となります。傍聴についてでございますが、傍聴人は1名でございます。ただ今から傍聴人を入場させますので、しばらくお待ちいただきたいと思います。

（ 傍聴人入場 ）

それではここで、綾瀬市都市計画審議会の公開に関する取扱要領に基づき、傍聴の方へ傍聴いただく上での注意を事務局から申し上げます。

【事務局】

それでは、傍聴される際の注意事項を申し上げます。

配付された傍聴券は、会場を退場するまで所持し、会場を退場する際は担当職員に返却してください。

会場内では、静粛に傍聴してください。

会場内で発言を求めたり、委員の発言に対して、拍手その他の方法で賛否を表明しないでください。

張り紙、ゼッケン、たすき、旗等を使用した示威的行動はしないでください。

ビデオ等による撮影、録音はしないでください。

携帯電話、スマートフォンの電源は切ってください。

みだりに席を離れないでください。

その他審議会の進行を妨げる行為をしないでください。

なお、正常な審議会の進行を確保するため、これに反する行為があった場合は、会長より退場を命じることがございますので、御承知おきください。注意事項は以上でございます。

【会長】

また、今回につきましては、傍聴人の数が上限5名に達しておりませんので、審議会途中で傍聴希望があった場合には、議事進行を一時中断し、傍聴人を入場させますので、御了承願います。

続きまして、議事録署名委員の指名を行います。

議事録署名委員は、綾瀬市都市計画審議会会則第7条第3項により、「加藤仁美委員及び井上義雄委員」を指名いたします。よろしくお願いいたします。

それでは、次第2の「議題」に入らせていただきます。

議題につきましては、

次第に記載のとおりとなります。議題第78号から第81号までは県決定の都市計画であることから、都市計画の内容に対し、市の意見を回答するため、綾瀬市都市計画審議会条例第3条第2号の規定により審議いたします。

議題第82号及び第83号は市決定案件として、綾瀬市都市計画審議会条例第3条第1号の規定により審議いたします。

議題に関しましては、先日6月6日に諮問書をお受けしました。

諮問書の写しにつきましては、本日タブレット内で配布しておりますので、御確認いただきたいと思います。

なお、議題78号から第83号までは関連議題であることから、一括して事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】

本日、御審議いただく議題につきましては、第8回線引き見直しに関する都市計画であり、これまで進捗状況を適宜、審議会の中でも、報告させていただいておりましたが、県との手続きが完了いたしましたので、今回、諮問させていただくものになります。

また、説明につきましては、お手元のタブレット並びに正面のスクリーンにより行い、御質問等につきましては、最後に一括してお受けいたしますので、よろしくお願いいたします。

タブレット資料の切り替えをお願いいたします。

資料は「⑤説明資料」になります。

資料を切り替えいただけましたでしょうか。

なお、説明の中で御案内いたしますが、計画書や図面等については、資料③議案書及び④図面集からも確認できますので、適宜、資料を切り替えて御確認いただければと思います。

それでは説明に入らせていただきます。

2 ページを御覧ください。

まず線引き見直しの概要について御説明いたします。

線引き見直しとは、おおむね5年ごとに県内一斉に行われる都市計画の見直し手続きのことで、都市計画の区域マスタープランである都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や市街化区域と市街化調整区域の区分である区域区分の見直し等を行うものになります。

昭和45年の当初線引き以降でこれまでに7回行われており、今回で8回目の見直しになります。

区域区分のことを市街化区域と市街化調整区域で線を引くことから線引きと呼び、それを見直すことから線引き見直しと呼ばれます。

この線引き見直しで、区域マスタープラン等の都市計画の見直しを行うにあたって、最終的な決定は神奈川県が行うこととなりますが、市町村の都市計画の基本計画である市町村マスタープランとの整合を図る点から、その案については市が作成し、県に申し出る流れになります。

市で案を作成するにあたっては、県全体の土地利用のあり方に関する意識を共有し、十分な連携・調整を図る必要があるため、県で線引き見直しに関する基本的基準を作成し、これに従って案を作成する必要があります。

3 ページを御覧ください。

これまでの経緯について御説明します。

第8回線引き見直しについては、令和4年12月に県より基本的基準が示されて以降、手続きを進めており、令和5年3月から10月にかけて県と都市計画の案についての協議を行ってまいりました。また、市民等への説明の機会として4月に都市計画説明会を実施したほか、本審議会においては、協議等の進捗に併せて、前回審議会も

含めて、適宜報告をさせていただいております。

前回審議会以降については、第8回線引き見直しの都市計画の案について国へ法定協議を行い、5月に案の法定縦覧と意見書の受け付けを行いました。意見書の内容については後程説明いたします。

4ページを御覧ください。

次に、県決定案件と市決定案件の手続き上の違いについて、御説明いたします。

まず、県決定案件ですが、こちらは市が都市計画の市案を作成し、決定権を持つ県に申し出ます。その後県が素案を決定し、素案の閲覧や公聴会を経て、県が都市計画の原案を決定します。その後、その案の法定縦覧を行うとともに市への意見照会を行い、最終的には、県の都市計画審議会でも審議され、県が都市計画決定を行います。

5ページを御覧ください。

次に、市決定案件でございますが、こちらは、市が都市計画の決定権を持っておりますので、市が都市計画の原案を作成します。その後、原案の閲覧、公聴会、県との法定協議、法定縦覧を経て、市都市計画審議会において審議いただいた上で、市が都市計画決定するものです。

6ページを御覧ください。

次に、本日の諮問案件について御説明させていただきます。

今回の線引き見直しで変更する都市計画は、都市計画区域マスタープランと呼ばれる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、市街化区域と市街化調整区域の区分である「区域区分」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、の県決定の都市計画を変更するとともに、「区域区分」の変更に併せて見直しが必要になる用途地域及び準防火地域の市決定の都市計画の変更になります。

7ページを御覧ください。

それでは、ここから変更を予定している都市計画の具体的な内容について御説明いたします。

また、本来であれば78号議案から順番に説明するのですが、79号議案である、区域区分の変更については、用途地域及び準防火地域の説明と重複する箇所がございますので、先に78号議案、80号議案、81号議案について説明させていただきます。

まず最初に78号議案である、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

御説明いたします。

8 ページを御覧ください。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、2 章構成になっており、第 1 章は県全体及び県央都市圏域における基本方針であり、こちらは神奈川県で作成するものになります。

第 2 章が綾瀬市の都市計画区域における都市計画の方針を定めるもので、こちらの案を市で作成します。第 2 章は大きく分けて、「都市計画区域における都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」、「都市防災に関する都市計画の決定の方針」の 4 つに分けられます。

9 ページを御覧ください。

それでは、都市計画区域における都市計画の目標について御説明いたします。

10 ページを御覧ください。

都市計画区域における都市計画の目標では、都市づくりの目標として令和 3 年 3 月に改定したあやせ都市マスタープランを基に、「活力と魅力に満ちた綾瀬」を目標に掲げ、活力と魅力の 2 つのキーワードを基に都市づくりを推進することを目標とします。

また綾瀬市を 6 地域に分け、地域毎の市街地像を定めます。

11 ページから 13 ページを御覧ください。

地域毎の市街地像を記載しておりますので御確認いただければと思います。

これらの地域毎の市街地像に関しましては令和 3 年 3 月に改訂した「あやせ都市マスタープラン」の内容を基本としております。

以上が地域毎の市街地像になります。

14 ページを御覧ください。

続きまして、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針についてです。

15 ページを御覧ください。

こちらの方針は、目標年次である令和 17 年における人口及び産業の推計に基づいて、必要になる市街化区域の規模等から方針を定めるものであり、人口及び産業の推計は神奈川県が行いました。

まず、人口の推計ですが、県の推計の結果、綾瀬市の令和 17 年の人口はおおむね 82,500 人になると推計されており、人口減少の推計がされております。

16ページを御覧ください。

次に産業の推計についてですが、県の推計の結果、本市の令和17年の工業出荷額はおおむね3,541億円、流通業務用地の面積はおおむね72.3ヘクタールと推計されています。

なお、表のカッコの中は相模原市を除く県央都市圏域の合計を載せておりますが、出荷額及び用地のどちらも増加の推計がされており、本市だけでなく県央都市圏で産業の伸びが見込まれています。

この結果から、本市においては、この伸びに対応するため、新たに産業用地の確保を検討する必要があります。

17ページを御覧ください。

この産業の伸びに対する受け皿として、線引き見直しでは目標年次に必要とされる市街化区域の一部を保留する制度があり、一般保留区域という区域を設定し、目標年次までに計画的な市街地整備の見通しが明らかになり、農林漁業との必要な調整を了した場合に市街化区域に編入することができます。

第8回線引き見直しでは、この保留制度を活用し、前回の第7回線引き見直しから引き続き、市の南部を一般保留区域に設定します。

一般保留区域の設定に伴い、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においては、新市街地ゾーンとして、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。とするほか、市街化調整区域の土地利用の方針においては、本区域南部においては、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、市街化区域へ編入するものとする。とします。

18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についてです。

19ページを御覧ください。

主要な都市計画の決定の方針は、土地利用に関する都市計画、都市施設の整備に関する都市計画、市街地開発事業に関する都市計画及び自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の4つの方針を定めています。

20ページを御覧ください。

まず、土地利用に関する都市計画の決定の方針の主な内容ですが、方針として、市役所周辺の商業地のリニューアルを目的とした中心市街地の再編等に関する内容を定めるとともに、災害防止対策の方針として、関係法令によって規制される災害レッドゾーンでの土地利用方針、逆線引きに向けた方針を定めます。

21ページを御覧ください。

次に都市施設の決定の方針は、整備予定としていた綾瀬スマートインターチェンジが開通したことによる文言整理を行うとともに、開通後の内容として、周辺道路の整備や通過交通対策に関する内容を定め、主要な都市施設の整備目標には、都市計画道路寺尾上土棚線の未整備区間の整備を引き続き位置づけます。

次に市街地開発事業の決定の方針は、住宅地の整備方針として、空き家対策により住環境の向上を図るほか、少子高齢化の進行を見据え、子育て環境及び高齢者が暮らしやすい環境の整備を検討する方針を定めます。

最後に自然的環境の整備又は保全の方針ですが、こちらは、令和3年3月に改定した綾瀬市緑の基本計画の内容を反映させるとともに、目標年次までの検討事項として、市の西側に位置する祖師谷地区の特別緑地保全地区の決定及び城山公園の総合公園化の検討を引き続き定めます。

22ページを御覧ください。

続きまして、都市防災に関する都市計画の決定の方針についてです。

23ページを御覧ください。

都市防災に関する都市計画の決定の方針には、現在、火災対策、地震対策、浸水対策及び津波対策の方針が定められております。

今回の変更では、近年の災害を受けて新たに土砂災害対策に関する方針を定めます。

以上が議題「第78号 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変更について」案に関する具体的な内容についてでございます。

24ページを御覧ください。議案書3ページの内容で、計画書になります。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてはこちらに計画書を記載しておりますが、本文については、内容が多いため、議案書及び新旧対照表の方を御確認いただければと思います。

次に、25ページを御覧ください。議案書29ページの内容で、理由書になります。

今回、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

26ページを御覧ください。

続きまして、80号議案である都市再開発の方針について御説明いたします。

27ページを御覧ください。

都市再開発の方針は、都市の将来像と現状が異なる地区や、低・未利用地などの土地の合理的な高度利用を図るべき地区など、再開発が必要な市街地で、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区として一号市街地を定めるとともに、その方針を定めるものであります。

現行の都市再開発の方針では、計画的な再開発が必要な市街地として、大上一丁目東部地区、大上・寺尾中地区及び上土棚南地区が一号市街地に定められております。

今回の変更では、こちらの3つの地区を引き続き定めるとともに、現在、中心市街地の再編が進められている深谷中一丁目地区を新たに一号市街地に定める変更を行います。

以上が議題「第80号 都市再開発の方針の変更について」案に関する具体的な内容についてでございます。

次に、28ページを御覧ください。議案書97ページの内容で、計画書になります。都市再開発の方針についてはこちらに計画書を記載しておりますが、本文については、内容が多いため、議案書及び新旧対照表の方を御確認いただければと思います。

次に、29ページを御覧ください。議案書102ページの内容で、理由書になります。

今回、都市再開発の方針を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

30ページを御覧ください。

続きまして、81号議案である住宅市街地の開発整備の方針について御説明いたします。

31ページを御覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るために定めるものであります。

今回の変更では、良好な居住環境の確保等に係る目標として、空き家対策に関する

内容を追加するとともに、住宅の供給を重点的に定める地区である重点地区として位置づけていた深谷中央地区について、土地区画整理事業の完了に伴い重点地区から除外する変更を行います。

次に、32ページを御覧ください。議案書113ページの内容で、計画書になります。住宅市街地の開発整備の方針についてはこちらに計画書を記載しておりますが、本文については、内容が多いため、議案書及び新旧対照表の方を御確認いただければと思います。

次に、32ページを御覧ください。議案書117ページの内容で、理由書になります。

今回、住宅市街地の開発整備の方針を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

34ページを御覧ください。

次に79号議案である区域区分の変更とそれに伴い変更する82号議案の用途地域の変更及び83号議案の準防火地域の変更についてです。

35ページを御覧ください。

今回の第8回線引き見直しにおいては、市街化区域と市街化調整区域との界線の位置や根拠等を確認し、見直しが必要な箇所の区域区分の変更を行い、これに併せて用途地域及び準防火地域の変更を行います。

今回は、こちらの3箇所の見直しを行います。

36ページを御覧ください。

まず、落合南一・二丁目地区ですが、こちらは藤沢市との市境の部分で、藤綾跨線橋付近になります。変更内容は、令和3年にこの部分の行政界が確定し、位置が変更になったことから、行政界を界線の根拠としていた区域区分についても見直しが必要のため、変更するものです。

なお、変更内容としましては、市街化区域が約0.02ヘクタール減少するものになりますが、市全体の市街化区域はヘクタール単位の管理であり、市の市街化区域面積は1,034ヘクタールから変更ありません。

また、道路上での位置の変更のため、現在の制限内容等に影響はありません。

さらに、区域区分の変更と併せて用途地域及び準防火地域も同様の変更を行います。

37ページを御覧ください。

次に、大上八丁目地区ですが、こちらは、東名高速道路以北の県道40号沿道の部分になります。こちらはもともと道路用地があり、その地番を界線の根拠としていましたが、この道路用地が払下げられ、民地になったため、界線としての根拠の担保性を確保するため、位置は変えずに座標管理とする現地杭界に変更しますが、現在の計画図において表示すべき線の位置に誤りがあったため、線の位置を修正しました。なお、図面上での表示の修正のため、面積の増減はありません。

位置の変更がないため、現在の制限内容等に影響はありません。

また、こちらの地区は準防火地域ではありませんので、区域区分の変更と併せて用途地域のみ、同様の変更を行います。

38ページを御覧ください。

次に、深谷南五丁目地区ですが、こちらは、綾瀬市浄水管理センターの西側になります。こちらは界線根拠を地番界としていますが、公図に誤りがあり、修正が必要であるため、公図の修正を行う変更になります。

なお、こちらにも位置に変更はありませんので、現在の制限内容等に影響はありません。

また、区域区分の変更と併せて用途地域及び準防火地域も同様の変更を行います。

次に、39ページを御覧ください。議案書89ページの内容で、区域区分の変更の計画書になりますので、御確認いただければと思います。

次に、40ページを御覧ください。議案書90ページの内容で、区域区分の変更の理由書になります。

今回、区域区分を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

次に、41ページを御覧ください。図面集2ページの内容で、区域区分の変更総括図になります。総括図で表記しているとおり、今回の変更は、こちらの3箇所になります。

次に、42ページから44ページを御覧ください。図面集3ページから6ページの内容で、区域区分の変更の計画図になります。図面上の黄色い線が現在の市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分の線で、赤色の線が変更後の区域区分の線になります。今回の都市計画変更については事務的変更のみとなるため面積に変更はありません。

次に、４５ページを御覧ください。議案書９４ページの内容で、区域区分の変更の新旧対照表の面積増減を示したものになります。先ほど計画図で示したとおり、面積に変更はありません。

次に、４６ページを御覧ください。議案書１２９ページの内容で、用途地域の変更の計画書になりますので、御確認いただければと思います。

次に、４７ページを御覧ください。議案書１３０ページの内容で、用途地域の変更の理由書になります。

今回、用途地域を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

次に、４８ページを御覧ください。図面集１１ページの内容で、用途地域の変更の総括図になります。総括図で表記しているとおり、今回の変更は、こちらの３箇所になります。

次に、４９ページから５１ページを御覧ください。図面集１２ページから１５ページの内容で、用途地域の変更の計画図になります。図面上の赤色で示した線が変更後の用途地域の界線で、黄色で示した線が変更前の用途地域の界線です。今回の変更では、区域区分の変更に伴う事務的変更のみとなるため面積に変更はありません。

次に、５２ページを御覧ください。議案書１３２ページの内容で、用途地域の変更の新旧対照表の面積増減を示したものになります。先ほど計画図で示したとおり、面積に変更はありません。

次に、５３ページを御覧ください。議案書１３５ページの内容で、準防火地域の変更の計画書になりますので、御確認いただければと思います。今回の準防火地域変更については区域区分の変更に伴う事務的変更のみとなるため面積に変更はありません。

次に、５４ページを御覧ください。議案書１３６ページの内容で、準防火地域の変更の理由書になります。

今回、準防火地域を変更する理由を記載していますのでスクリーンと併せて御確認ください。

次に、５５ページを御覧ください。図面集２０ページの内容で、準防火地域の変更の総括図になります。総括図で表記しているとおり、今回の変更は、こちらの２箇所になります。区域区分で変更をしていた大上地区に関しましては準防火地区ではありませんので変更いたしません。

次に、５６ページから５７ページを御覧ください。図面集２１ページから２２ページの内容で、準防火地域の変更の計画図になります。図面上の赤色で示した線が変更後の準防火地区の界線で、黄色で示した線が変更前の用途地域の界線です。今回の都市計画変更については事務的変更のみとなるため面積に変更はありません。

次に、５８ページを御覧ください。議案書１３８ページの内容で、新旧対照表の面積増減を示したものになります。先ほど計画図で示したとおり、面積に変更はありません。

次に、５９ページを御覧ください。

最後に５月１３日から５月２７日にかけて、都市計画法第２１条の第２項により準用する同法第１７条に基づき都市計画案の縦覧を実施しました。結果は、縦覧者が２０名、意見書の提出が１１通ございました。なお、１回で全ての都市計画案を縦覧された方がおり、重複しているため、合計値があってありません。

６０ページを御覧ください。

都市計画法１７条第１項に基づき実施する都市計画案の縦覧においては、同条第２項において関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間中に意見書を提出することができるとされており、今回の縦覧期間中には１１通の意見書が提出されました。

提出された意見書については、都市計画法第２１条第２項により準用する同法第１９条第２項によって意見書の要旨を都市計画審議会に提出しなければならないとされていることから、提出された意見書について、要旨を作成し、議案書とともに提出させていただきます。

なお、意見書については、個別に回答は行わず、本都市計画への意見として取り扱い、都市計画審議会として、意見書の要旨も踏まえたうえで答申をいただきたいと存じます。

また、意見書の要旨及び市の見解については、本審議会の議事録とともに、市ホームページ及び情報公開コーナーにて公開いたします。

６１ページを御覧ください。

それでは、提出された意見書の要旨及びそれに対する市の見解について御説明させていただきます。スクリーン又は議案書１４０ページの都市計画法第１７条に基づく都市計画案の縦覧結果及び都市計画案に対する意見の要旨を御覧ください。

意見書としては、１１通提出されましたが、意見の内容は全部で４件となります。

また、提出されました意見に対しては、当該都市計画案の内容についての見解として作成しております。

それでは意見について御説明いたします。

意見 1、申出人は 9 名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、「一般保留区域に設定し、農地を工業地に転換することは、自然の回復が不可能であり、代々受け継いできた農地の喪失は痛ましい。既存の工業地の整備を優先すべきである。」というものです。

この意見について、市としましては、一般保留区域の設定は、あくまで産業フレームの範囲内で、将来的な産業の伸びを勘案し、土地利用の方針を定めるものです。農地については、保全すべき部分は可能な限り保全していく考えであり、一般保留区域の制度についても、農林漁業との必要な調整を図りながら、市街化区域への編入方針を位置づけています。工業地の再編等による効率化については、市の産業政策として検討していく必要があると考えています。という見解になります。

ページを進めていただ 6 2 ページを御覧ください。

次に意見 2、申出人 6 名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、「一般保留区域を設定し、市が計画を一方的に進めている点に納得できない。組合施行による高い減歩率が地権者に過大な負担を強いるため、都市計画案には賛同できない。」というものです。

この意見について、市としましては、一般保留区域の設定は、あくまで産業フレームの範囲内で、将来的な産業の伸びを勘案し、土地利用の方針を定めるものです。土地利用への機運の高まりや、農林漁業との必要な調整が図られた場合に市街化区域への編入を検討しますが、事業の決定や施行の方法等を定めているものではありません。という見解になります。

6 3 ページを御覧ください。

次に意見 3、申出人 4 名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、「過去に同様の計画が地権者の反対により中止されており、問題点が未解決のまま再び進行していることに不満がある。」というものです。

この意見について、市としましては、一般保留区域の設定は、あくまで産業フレームの範囲内で、将来的な産業の伸びを勘案し、土地利用の方針を定めるものです。土地利用への機運の高まりや、農林漁業との必要な調整が図られた場合に市街化区域へ

の編入を検討しますが、土地区画整理事業の内容を定めているものではありません。
という見解になります。

64ページを御覧ください。

次に意見4、申出人3名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、「工業地の形成により税金負担の増加が懸念される。また、近隣の小中学校への影響や交通量の増加による安全面の問題も大きく、慎重な計画が求められる」というものです。

この意見について、市としましては、一般保留区域の設定は、あくまで産業フレームの範囲内で、将来的な産業の伸びを勘案し、土地利用の方針を定めるものです。土地利用への機運の高まりや、農林漁業との必要な調整が図られた場合に市街化区域への編入を検討しますが、土地区画整理事業の内容を定めているものではありません。近隣の生活環境への影響については、今後の事業進捗に応じて課題が発生すると予測される場合について、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用等により、きめ細かな土地利用の整序を図っていきます。という見解になります。なお、税金負担の増加に関しては、現時点では試算していないため、どの程度増加するかは不明ですが、土地区画整理事業を進めていく中で同意が得られるよう、調整していくと聞いております。

65ページを御覧ください。

以上4つの意見に対しまして、当該地区については、綾瀬S I Cの開通による広域アクセス性及び（都）寺尾上土棚線に接続する優位性、西側の吉岡工業団地との連続性などからも都市的土地利用の適地としての評価は高く、引き続き伸びが見られる産業系土地利用の需要に対する受け皿として確保すべきであります。

今後のまちづくりの進め方については検討を実施する必要はあるが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更については支障ないと考えます。

以上が議題第78号～第83号についての説明となります。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。

それでは、御質問等がありますでしょうか。

発言の際には挙手していただきますようお願いいたします。

井上委員よろしくお願いします。

【井上委員】

65ページの意見の要旨について、農地に関しては、今後就農人口も減っていくかと思えますし、商工業のほうについては、いろいろと議論されております。市の方針として、どちらを優先で検討されているのでしょうか。

もし都市計画審議会の中であつたとしたら勉強不足で、忘れているかと思いますが、農地をこれからどのようにしていくかが、どこかで議論されているのかというのを教えていただければと思います。

【事務局】

まず、65ページの市の見解を確認いただくと、四つの項目を分けていますが、前半部分は同様の内容となっております。線引き見直しで、一般保留区域に設定したからといって、もう事業決定し、無条件で市街化編入できるというものではありません。

当然、権利者の意向があつて、始まっております。そのあとに、当然今回のような反対意見等もありますし、心配だという方もいらっしゃると思います。その中で事業化していくとしてもですね、事業側だけで進めるのではなくて、農業の部分がどうなのか、このエリアだけの話ではなくて市内全域としての農業はどうなんだというところの、様々な農林漁業との調整を図りながら折り合いをちゃんとつけたところで初めて、市街化編入できるものとなります。ただ、その調整行為は、この線引き見直しで実施するものではなくて、事業が進んだときに実施する話になりますので、都市計画としては、市の見解の前半部分のところで、あくまでも、この位置づけは、市の最上位計画である総合計画や、都市マスタープランなどで、既に生産・流通、研究開発等の産業系土地利用を図るというのが、大きな市の方針として新産業拠点として位置づけているものの場所になります。

ただ、実際事業を実施する際は、いろんな調整を図った上で、実施していくものになります。

もし事業として進んでいく中では、その事業課と、内容を共有した上で進めていかなければならないと、都市計画課としても感じております。

【会長】

整理いたします。非常に長い説明がありましたので、会長としてエッセンスをわかりやすく説明しますと、まず都市計画の目標は「活力と魅力に満ちた綾瀬をつくっていく」ことです。県では市街地がこれまでどのように変化してきたか、そして将来どうなるのかという見積もりを行っています。

それによると、人口は向こう10年から15年で若干減少する見込みです。しかし、工業出荷額は伸び続けており、流通・業務用地のニーズは綾瀬市だけでなく、県央全体で高まっているというトレンドがあります。

この状況を踏まえ、綾瀬市でも都市計画として、その需要に対応できるよう受け皿を準備する必要があるとされ、今、議題となっているのが「一般保留区域」の設定です。

一般保留区域は、市街化区域の予備軍、つまり将来市街化を促進する可能性のある区域です。現状、市街化区域と市街化調整区域に分けられており、市街化区域は市街化を促進し、市街化調整区域は農地や山地など、市街化を抑制する区域となっています。

今回の一般保留区域は、将来、工業や流通などのニーズに対応するため、現在の調整区域の一部を都市的な土地利用に変えるための予備軍として設定されるものです。都市計画では、まずこの大枠を設定し、その後、具体的な内容は今後の議論によって具体化されていくことになります。

今回の意見書については、この大枠の設定するか否かというよりは、その後のことについて意見が出されているため、見解としてはこのようになっている、という状況です。

一方で、農業のことについて綾瀬市として今後どうしていくべきか、との議論とセットで本来は検討すべきではないかというところについてですが、農業系については少なくとも、都市計画審議会でも議論するものではないと思われますので、都市計画としては大枠だけを設定しておき、農業の在り方も含めて、今後議論していくものであるということです。ですから、都市計画審議会については将来的に農地から都市的土地利用する場所の枠だけを設定するというのがここでの議題となります。

その他、いかがでしょうか。

市民委員の方、素朴な質問で結構でございます。

佐藤委員いかがでしょうか。

【佐藤委員】

事前に学習の機会を与えていただきまして、そこで予習をさせていただいたのですが、非常に難しくて、今会長の説明を伺い、非常にわかりやすく、少し理解できたかなというところです。私も、市民委員として何をするのかっていうのがまずよくわかっていなかったのですが、やはりその先の広大な、山が美しく見えるあの農地がどうなるのかとか、そういったことばかり気にしておりましたが、今回の議題は都市的土地利用する場所の枠だけを設定されていることなんですよ。それがようやく理解できたという感じです。

【会長】

都市計画については、法律に基づいて説明していかなければいけないので、どうしてもわかりにくくなってしまうのかなと思いました。

農業委員会会長の古塩委員の方から何かコメントはありますか。

【古塩委員】

農地に関しては、全国的な問題ですが、担い手などが減っていくのは恐らく間違いないと思うのですが、こういう場所を設定するということは、もちろん事務局のほうで、「この辺は、保留区域の設定場所としての評価が高い」ということで考えていらっしゃるのだと思うのですが、いずれにしてもある程度場所を設定するということは、今のこの時代の流れの中で、産業振興とかそういうことを考えると、やむを得ないのかなと思います。

いずれどこかの場所がそういう形になるわけですが、かなり前段の問題ですので、何とも言えません。

【会長】

都市計画の存在意義を考えると、計画的に、土地利用、土地の使い方を含めて、計画的に変えていくことが、みんなにとってプラスになる、ということが都市計画の意

義だと思います。

今回の場合は、場所を一般保留区域にすることが、綾瀬市全体にとってもプラスになるであろうということで設定されているということになります。一方で、農地はいずれ減ってくるかと思われませんが、成り行きに任せると、農地が廃れていってしまい、これは多分、綾瀬市にとって、由々しき問題である。それに関しては恐らく、今後、綾瀬市内、市役所の中の別のセクションが、成り行きで活力のない未来になるのではなく、それを防ぐような対策が別途とられていくという形なのかなという理解をしています。

はい、ありがとうございます。

齋藤委員いかがでしょうか。

【齋藤委員】

2点ほどよろしいでしょうか。

1点目は、産業の伸び、あるいは流通業務用地の伸びというのが、記載をされておりますけども、工業出荷額が約200億、流通業務用地が20ヘクタールほど増えておりますが、これはこの用地が20ヘクタール増えないと、この200億増えないのか、それとも今のままで、200億増えるのかどうか。2点目に、綾瀬の場合、中心市街地という言葉がよく出てくるのですが、先ほど佐藤委員のお話がありまして、（都）寺尾上土棚線の西側の畑、このあたりは、綾瀬市としてはその中心市街地等という言葉はどこまでの範囲で示しているのか、以上2点でございます。

【事務局】

1点目の推計値についてですが、これは県の推計であり、完全に連動しているわけではありません。工業出荷額は、工業統計調査等の結果を基に、伸び率をかけて算出しています。流通業務用地については、都市計画基礎調査等の施設用地の実績を基に算出しており、どちらも推計値です。

2点目の中心市街地の話になりますが、中心市街地については、都市マスタープランで、中心拠点として位置づけています。県道より西側のエリアについても、土地利用の検討エリアとして位置付けています。

【齋藤委員】

1点目なんですけど、そういう意味では、200億は今のままだでも、土地を増やさなくても、工業地を増やさなくても、増えていくという考え方もできると思うんです。

先ほど農地の話もありましたけども、この綾瀬の農地は都市部の中でも、ここまで広い農地が珍しいというふうに聞いております。そうはいつでもですね、インターチェンジが出来て、どう考えても普通の一般の方が考えても多分あそこは商店街とか、何かお店にしたほうが良いというのは、多分、先生もそのように思われてるんじゃないかなと思うのですが、マスタープランで計画されていることでありましたら、ちょっと末永く見守っていきたいと思いました。

【会長】

16ページの工業出荷額と流通業務用地っていうのは、直接関係するものではないような気がします。工業出荷額は工業出荷額、流通業務用地は、倉庫を含めた、流通機能に必要な用地なので、多分別々に予測されてると思います。

あくまでも推計値と、少なくともこういうトレンドは、県央エリアでは見られるだということだと思います。

なので、例えばですけど、もう綾瀬市には流通業務用地をこれ以上確保しませんということになると、残り20ヘクタールは、別の都市で確保される可能性もあるっていうことです。

だけど、県としては、今回、この四つの案件は県の決定だって話をしたんですけど、今回の議題では、市が計画する部分と県が計画する部分がありまして、県というのは自治体を超えたスケールで計画を作ります。

なぜならば、それぞれの自治体がある意味、勝手に自分達だけのエリアを見て計画を作成し、それを足し算したとしても、決してよい計画になっていないという可能性があるんで、県が広域で相互に調整して計画を作っているということです。

その結果、県の推計として、綾瀬市には20ヘクタールぐらい可能性があるから、検討してくれと、有効推定値だというふうに御理解すればよいかなと思います。

次のページをめくっていただくと、「ドーナツ型」のような広大な三角形の農地が、中心市街地に存在しています。中心市街地でこれだけの、ちゃんとした“いい農地”があるというのは、全国でも多分、私が知る限り綾瀬ぐらいかもしれないです。

普通は中心市街地で、その周辺に農地が広がってるっていうのが一般の方なんですけど、綾瀬市だけはちょっとおかしい形なんですよ、一般から外れている、少しおかしい感じなんですけど、このおかしさっていうのが、ある意味で綾瀬市の個性ですので、やはりこの個性はぜひ生かしていただきたいなと、私自身も思います。

伊藤委員の方から何かコメントはありますか。

【伊藤委員】

保留区域について、15年ほど前に、最初に話題になったかと思います。私はその当時、春日台中学校のPTA会長を務めており、市の職員の方が来られて、春日台中学校と落合小学校があるエリアのところで何かやると話があったため、当時は子供の安全をどのように確保するかということを考えていました。また、学校の近くに騒音の出る工場が建設されるのは困るという要望を出しました。すると、地元では流通業務用地になるという話が出ていたため、騒音は発生しないことから、良いのかもしれないと思っていました。

私は吉岡に事業所を構えているのですが、そこが工場で賑わうようになれば雇用も生まれて良いのではないかと考えていました。というのも、インターチェンジができた影響で、新幹線を挟んで向こう側の藤沢市では開発が進んでいるのです。綾瀬市は全く変わらないので、藤沢インターと名乗られてしまうのではないかとさえ思っていました。

今回、意見書に記載されていた内容が、その先の計画であることが、よく分かりやすく説明していただきましたので、一般保留区域に変わっていくことは、時代の流れの中で良いのではないかと考えました。

【会長】

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。内山委員どうぞ。

【内山委員】

先ほど、先生がおっしゃった、綾瀬の特徴である「ドーナツ型」という点、中心部に広大な農地があるというのは、他の都市にはなかなか見られない特徴ですよ。それをどのように生かしていくのか、非常に重要だと思います。

今後のまちづくりとして、今回は市の南部を保留区域に設定されましたが、私たち住民としても、どのような情報を得て、どのように関わっていけばいいのか、将来のことを考えると難しいです。県もきちんと取り組んでくれると思いますが、具体的な事例がなかなか見つからないのが現状です。

そういった中で、どのような観点で考えていけばいいのか、良いアイデアがあれば教えていただけますでしょうか。

【会長】

はい、ありがとうございます。今の件について加藤副会長からはいかがですか。

【副会長】

全く学術的ではないお話になるのですが、農業こそ、生活者にとって非常にありがたい産業のように感じます。新鮮な野菜がすぐそこで買え、それで料理もできますし、生活が豊かになるのではないのでしょうか。

ですから、駅の周辺は何か商業施設があるのが良いというイメージが非常に強いのですが、そうでない拠点を作る価値も非常に大きいのではないかと考えます。

そのため、このような綾瀬の特徴をきちんと位置づけ、積極的に活用していくのが良いのではないかと考えます。

【会長】

先日、万博に行って参りました。やはりSDGsがテーマとなっているのですが、ヘルスケアやウェルビーイング、健康、人間らしい暮らしといったものが中心テーマで、すべての国がそのようなものに力を入れているようです。

つまり、20世紀型の都市の概念は、効率だけを求めて発展してきたため、未来から振り返ると、少しあの時代はおかしかったのではないかと、言われかねない要素もたくさん含まれているのではないかと考えます。

銀座や渋谷で、ハチミツを生産するグループが、NPOとして活動しているのですが、これはどういうことかと言いますと、渋谷や銀座のマンションでプランターにミニトマトを育てても、実がならないのです。

受粉しないため、花は咲くのですが実がならないのです。これは気持ちが悪いので、

ミツバチを購入し、屋上で飼い、ミツバチを飛ばせば、ベランダに置いたプランターのミニトマトにも実がなるのだそうです。

これが本来の環境というもので、そのグループはミツバチを渋谷と銀座で飛ばし始めたのです。つまり、植物を育てても実がならないような場所に人間が住んでいるのは、非常に気持ち悪いというところからの発想だと私は理解しています。

これを踏まえて綾瀬を見ると、恐らくどこでも同じように育つと思いますが、さらに話を進めていくと、この中心市街地にある広大な農地は、何か素晴らしい意味を未来には持つような気がします。

もう一つの視点で話をすると、大阪の梅田駅の北側が開発されました。これは駅前なので、普通に考えたら、多くのビルを建ててオフィスや商業施設を入れ、経済的に発展させるのが一般的です。しかも大阪で最も賑わっている地域ですので、普通はそうするはずです。

ところが、今回の駅北側の開発では、駅前に広大な公園を作りました。経済合理性はほぼ無いですが、経済的に成り立つギリギリの、かなり大きな公園を作ったのです。

これまでの常識からすると、全く逆行する事業だったのですが、行ってみると、駅前のあの広い公園は非常に素晴らしい空間で、何か新しい形の都心の姿を見せているように感じます。

この文脈からいくと、中心市街地の目の前に農地がある綾瀬はすごいぞ、という価値観の転換だと思うのです。

そのため、従来の価値観で考えると変な感じがするかもしれませんが、新しい未来的な価値観に転換してみると、非常に貴重な財産になるのではないかと考えます。ぜひ、みんなで知恵を出していくとよいかなと思います。

他に御質問ありますでしょうか。

【会長】

御質問等が無いようですので、質疑を終了し、採決いたします。

「議題 第78号 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変更について」

「議題 第79号 綾瀬都市計画区域区分の変更について」

「議題 第80号 綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更について」

「議題 第 8 1 号 綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」

「議題 第 8 2 号 綾瀬都市計画用途地域の変更について」

「議題 第 8 3 号 綾瀬都市計画準防火地域の変更について」

について、原案どおり可決することに賛成の方の挙手を求めます。

(全員の挙手あり)

【会長】

挙手全員です。よって、「議題 第 7 8 号」から「議題 第 8 3 号」は原案どおり可決することに決定いたします。

事務局から、答申書（案）についてスクリーンに示してください。

事務局から答申書（案）の朗読をお願いします。

【事務局】

「答申書（案）」を朗読させていただきます。

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変更について（答申）

令和 7 年 6 月 6 日付け綾都計第 1 1 号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

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変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

綾瀬都市計画区域区分の変更について（答申）

令和 7 年 6 月 6 日付け綾都計第 1 2 号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画区域区分の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更について（答申）

令和 7 年 6 月 6 日付け綾都計第 1 3 号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画都市再開発の方針の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと

認めます。

綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（答申）

令和7年6月6日付け綾都計第14号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

綾瀬都市計画用途地域の変更について（答申）

令和7年6月6日付け綾都計第15号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画用途地域の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

綾瀬都市計画準防火地域の変更について（答申）

令和7年6月6日付け綾都計第16号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画準防火地域の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

以上でございます。

【会長】

只今、事務局が朗読しました（案）でよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【会長】

それでは、この（案）を消し、答申書とします。

次に、この答申について、事務局より説明願います。

【事務局】

ただ今、御審議いただきました答申書につきましては、会長印を押印し、事務局か

ら本日付けで市長に提出させていただきます。以上です。

【会長】

事務局より答申について説明がありましたが、これについて異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【会長】

それでは議題について以上となります。

次に、次第3の「その他」について、事務局よりお願いいたします。

【事務局】

事務局から御連絡いたします。

本日、御審議いただきました議題第78号から第83号議案の答申書につきましては、会長印を押印した写しを後日、議事録とともに、メールにて送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。

それでは、これをもちまして全ての審議が委員の皆様の御協力により、無事に終了することができました。御協力、誠にありがとうございました。

以上で、第56回綾瀬市都市計画審議会を閉会といたします。