

第58回綾瀬市都市計画審議会議事録

令和8年7月13日

綾瀬市都市部都市計画課

- 1 日 時 令和8年7月13日(月)
午後2時から午後3時30分まで
- 2 場 所 窓口棟3階 315会議室
- 3 報 告
綾瀬市立地適正化計画の策定について
(1) 立地適正化計画の概要について
(2) 綾瀬市の課題について
(3) 市民意向調査について
- 4 出席委員 12名
会 長 加 藤 孝 明
委 員 古 塩 貞 夫
委 員 伊 藤 正 貴
委 員 齋 藤 慶 吾
委 員 金 江 大 志
委 員 和 泉 翼 (代理：池田企画調整課長)
委 員 小 池 正 幸
委 員 板 垣 武 志 (代理：藤本警部補)
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 3名
- 6 市出席者 (都市部) 岸部長
- 7 事務局 (都市計画課) 松村参事兼課長、加藤主幹、宝泉主事、鈴木技師
- 8 委託業者 (エアロトヨタ株式会社) 木村、神谷、杵谷

【会長】

それでは、第58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、伊藤委員及び小林委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。

次に、事務局から何かありますか。

【事務局】

今回から来年度にかけまして本審議会の報告等の案件となります「綾瀬市立地適正化計画の策定」につきまして、専門的知識を有しており、立地適正化計画の策定業務を委託しております、エアロトヨタ株式会社社員の出席をお認め頂きたく、御審議のほどお願いいたします。

【会長】

ただ今、事務局より発言がありましたが、専門的知識を有し、本審議会としても今後、具体的な説明を必要とするため、本審議会会則第8条に基づき、関係者として委託業者の出席を認めたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【会長】

ただ今「異議なし」との御意見をいただきましたので、出席を認めることといたします。事務局へ出席者の紹介を求めます。

【事務局】

それでは、関係者の紹介をします。委託業者であります、エアロトヨタ株式会社から木村、神谷、空谷の以上3名でございます。よろしくお願いいたします。

【会長】

よろしくお願いいたします。それでは、次第2の「報告」に入らせていただきます。

「綾瀬市立地適正化計画の策定について」事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

それでは、次第2の綾瀬市立地適正化計画の策定について事務局より報告させていただきます。タブレット資料の切り替えをお願いいたします。資料は「②報告 綾瀬市立地適正化計画の策定について」になります。

昨年度の都市計画審議会でも御報告しましたとおり、4月より立地適正化計画の策定を進めております。本日説明する内容は、(1)綾瀬市立地適正化計画の概要について、(2)綾瀬市の課題について、(3)市民意向調査についてとなります。

2ページを御覧ください。

それでは、「(1)立地適正化計画の概要について」御説明します。

3ページを御覧ください。

こちらのグラフは、綾瀬市の人口と高齢化の見通しです。全国的に高齢化が進展するなか、綾瀬市においても同様の状況であり、人口は減少局面へと入っています。

グラフをみますと、綾瀬市の令和7年の人口は、約8万3千人ですが、令和32年には約7万3千人まで減少する見込みです。

こうした人口構造の変化は、今後のまちづくりにも大きな影響を与えることから、将来を見据えた計画的なまちづくりが必要となっています。そのために策定するのが「立地適正化計画」です。立地適正化計画は、人口減少社会に対応するため、国が創設したまちづくりの制度です。人口減少や高齢化が進んでも、生活に必要な機能や公共交通を維持し、持続可能なまちづくりを進めることを目的としています。

綾瀬市でも、こうした国の制度に基づき、今年度と来年度の2か年をかけ、令和10年3月末の策定を目指して業務を進めていきます。

4ページを御覧ください。

人口減少が進んだ場合に、将来どのような課題が生じるのかを御説明します。左側は現在のまち、右側は人口が減少したまちのイメージです。左から右のように人口が減少すると、施設や公共交通を利用する人も少なくなるため、バスなどの公共交通の維持や、商業・医療・福祉サービスの維持が難しくなることが懸念されます。また、道路や上下水道などのインフラは、人口が減っても維持管理が必要となるため、一人当たりの維持管理の負担が大きくなっていきます。その結果、人口密度が低下し、生

活サービスも減少することで、現在よりも暮らしにくいまちになってしまう可能性があります。このような課題に対応するため、人口減少時代を見据えた新しいまちづくりの考え方が必要となります。

5 ページを御覧ください。

そこで目指すのが、人口が減少しても暮らしやすさを維持できる「コンパクトシティ」のまちづくりです。左側は現在のまち、右側は目指すべきまちづくりです。

こちらの青い枠は、現在の市街地を示しています。人口減少が進む中でも、右側の図のように、居住や生活に必要な施設を緩やかに集約することで、一定の人口密度を確保し、生活サービスが維持された利便性の高いまちを目指します。このようなまちづくりを進めることで、生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化、さらには行政コストの削減といった効果が期待されます。立地適正化計画は、このような考え方を実現するための計画として策定するものです。

6 ページを御覧ください。

ここでは、立地適正化計画に記載する主な内容を御説明します。この計画は、国の指針の中で、計画に盛り込む内容があらかじめ定められています。国が示す項目は、御覧のとおりです。人口や土地利用などの現状や将来の見通し、まちづくりの基本的な方針を整理します。その上で、「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」、また「防災指針」などを定めることとなっています。それぞれの内容については、このあと具体的に御説明します。

7 ページを御覧ください。

こちらの左側の表は、前のスライドで御説明した国の指針をもとに作成した、立地適正化計画の構成案です。ここからは、この計画の中心となる「誘導区域」と「誘導施設」について御説明します。右側の図を御覧ください。まず、誘導区域は、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の二つに区分され、これらは原則として市街化区域内に設定します。また、都市機能誘導区域には、その区域へ立地を誘導する施設として、病院や商業施設、公共施設などの「誘導施設」を定めます。

8 ページを御覧ください。

まず、居住誘導区域について御説明します。居住誘導区域とは、原則として市街化区域の中に設定するものであり、人口減少や高齢化が進む中でも、生活サービスや公共交通を維持し、持続可能なまちづくりを進めるため、居住を緩やかに誘導する区域

です。区域の設定にあたっては、生活利便性が確保されることや、都市機能を持続的に維持できること、災害リスクが低いことなどを考慮し、設定します。

9 ページを御覧ください。

次に、都市機能誘導区域について御説明します。都市機能誘導区域とは、原則として居住誘導区域の中に設定するものであり、医療・福祉・商業など、生活に必要な施設を集約し、利便性の高い拠点の形成を図る区域です。この区域は、中心となる駅やバス停、公共施設の周辺など、日常生活の利便性が高い場所を基本として、地域の実情に応じて複数の箇所を設定することができます。続きまして、誘導施設について御説明します。誘導施設とは、都市機能誘導区域へ立地を誘導する施設のことで、病院や商業施設、公共施設など、生活に必要な都市機能を担う施設を位置付けます。これらの施設は、都市機能誘導区域ごとに定めることとなっています。

10 ページを御覧ください。

次に、防災指針について御説明します。立地適正化計画においても、防災の視点を取り入れることが重要とされています。そのため、居住誘導区域などを設定する際には、災害リスクを踏まえた区域設定を行うとともに、防災・減災に向けた取組を「防災指針」として定めることとなっています。防災指針は、災害リスクを踏まえながら、安全に住み続けられるまちづくりを進めるための方針を示すものです。このように、立地適正化計画では、利便性だけでなく、安全性にも配慮したまちづくりを進めていきます。

11 ページを御覧ください。

次に、立地適正化計画の位置付けについて御説明します。立地適正化計画は、国の手引きでは「都市マスタープランの高度化版」として位置付けられており、都市マスタープランに即して、具体化する計画となります。そのため、都市マスタープランで示す将来都市像やまちづくりの方針を踏まえ、居住誘導区域や都市機能誘導区域などを定め、持続可能なまちづくりを進めていきます。計画期間としては、概ね20年後を見据えた中長期的な視点で、将来のまちづくりの方向性を示す計画となります。また、策定にあたっては、総合計画をはじめ、総合都市交通計画や公共施設再編計画、地域防災計画などの関連計画とも整合を図りながら検討を進めていきます。

12 ページを御覧ください。

次に、立地適正化計画の作成状況です。全国で作成が進んでおり、947都市が具

体的な取組を行っています。神奈川県内では33市町村中19市町が作成済みとなっています。市で策定していないのは綾瀬市のほかに、茅ヶ崎市、座間市のみとなっています。

13ページを御覧ください。

「(2) 綾瀬市の課題について」御説明します。

14ページを御覧ください。

先ほど、立地適正化計画は、概ね20年後を見据えた計画であると説明しました。

左側の図は、20年後の令和27年の人口密度をあらわした図です。図の中で赤い枠で示している市街化区域内は、適切な人口密度が維持される見通しです。しかし、市内全域で見ると低密度化が進行する状況にあります。右側の図は、令和27年の高齢化率をあらわした図です。多くの地域で30%以上に達する見通しです。

15ページを御覧ください。

左側は現在（令和7年）の商業施設の立地状況と、そこからの徒歩圏を円で、あらわしたものです。市街化区域内は、徒歩で食料品や日用品の購入が可能な状況ですが、前のスライドで示したように人口密度が減少すると、商業機能の維持が困難となることから、対応が必要となります。右側は、同じく現在（令和7年）の公共交通について、鉄道駅とバス停留所から徒歩圏を円で示したものです。市街化区域内は、概ね徒歩圏で利用が可能となっており、交通利便性の高い環境の維持が求められます。

16ページを御覧ください。

これまで分析した都市の現状分析についての内容をまとめますと、まず、人口の見通しとして、将来も市街化区域は適切な人口密度が維持される見込みですが、人口減少を考慮した都市構造の転換が必要と考えられます。次に、高齢化の見通しとして、将来は多くの地域で高齢化率が30%以上に達する見込みであり、高齢者が安心して暮らせる生活環境の確保が必要となります。次に、生活サービス施設の立地状況として、商業施設は、市街化区域内では概ね徒歩圏内に立地しており、こうした利便性の高い環境の維持が必要となります。最後に、公共交通の状況として、市街化区域内では徒歩圏内で運行頻度の高い公共交通が利用できる環境にあり、こうした環境の維持が必要です。

17ページを御覧ください。

続いて「(3) 市民意向調査について」御説明します。

18 ページを御覧ください。

国の作成指針では、立地適正化計画の策定にあたり、市民の意見を把握し、計画へ反映することが求められています。そのため、オープンハウス、アンケート調査などの手法により、市民から幅広く意見を伺います。これから実施を予定するオープンハウスとアンケート調査は、計画の内容が固まる前の段階で、市民の暮らしや、まちづくりに対する考え方を把握するために実施するものです。

19 ページを御覧ください。

まず、オープンハウスではパネルを使用して、計画の概要や検討状況を分かりやすく説明し、市民から直接、意見をいただく機会とします。また、アンケートだけでは把握しにくい地域ごとの課題や、まちづくりに対する考え方についても把握し、今後の計画検討に活用していきます。開催時期と開催場所は、8月に市役所1階の市民ホール、10月にあやせローズガーデンで予定しています。

20 ページを御覧ください。

オープンハウスのパネルイメージです。パネル構成は、まず立地適正化計画の概要や考え方を説明したうえで、人口、都市機能、公共交通、防災といった本市の現状や課題を掲示します。さらに、来場者から、将来のまちの姿や望ましい暮らし、必要な施設などについて、シール投票やアンケートにより御意見をいただく構成としています。

21 ページを御覧ください。

次に、アンケート調査のイメージになります。WEBによるアンケート調査で、時間や場所を問わず回答できる環境を整え、幅広い世代から意見を収集したいと考えています。また、市の公式LINEや広報などにより周知し、多くの方から意見を収集できるよう調整しています。タブレットには参考資料として、「③資料 オープンハウスパネル（案）」「④資料 アンケート調査表（案）」も掲載していますので、参考に御確認ください。

22 ページを御覧ください。

オープンハウスとアンケートによる、それぞれの市民意向調査の結果については、御覧の各検討項目にあてはめて活用していきます。市民意向調査については以上になります。

23 ページを御覧ください。

計画策定のスケジュールについて御説明します。冒頭でもお伝えしたとおり、立地適正化計画は令和8年度から令和9年度までの2か年で策定を進めます。計画の検討状況については、適宜、皆様に御報告しながら進めていきます。今年度、当会議は2回開催する予定です。第1回の本日は御覧のとおりでして、次回、第2回は11月頃を予定し、「市民意向調査の結果」や「検討結果」について、御報告する予定です。

24ページを御覧ください。

来年度は、3回を予定しており、第1回では、誘導区域、誘導施設など検討した結果について御報告します。第2回では、これまでの検討結果をもとに作成した計画素案と、パブリックコメントの実施について御報告する予定です。第3回では、パブリックコメントの結果報告と、御意見を反映した計画案について最終的なとりまとめを予定しています。今後とも、委員の皆様には御意見をいただきながら、市民の皆様の御意見も踏まえ、綾瀬市にふさわしい立地適正化計画を策定してまいりたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

説明は以上です。

【会長】

説明ありがとうございました。立地適正化計画について御理解いただけたかと思いますが、補足説明をさせていただきます。

7ページを御覧いただくと、右側に「市街化区域」と書かれています。この市街化区域の外側には「市街化調整区域」があり、8ページのとおり綾瀬市の場合、市街化区域は用途地域がかかっている部分で、畑や田んぼの部分は市街化調整区域に該当します。約55年前にこれらの境界線が決められ、当時は、市街化区域は市街地として整備していこうという意図があり、その考え方が現在も維持されてきました。

日本全国を見ると、多くの都市は市街化区域まで市街地を広げる方向にありましたが、人口減少の時代に入って市街地の拡大は困難となったため、今後は市街地を縮小していく必要があるのが実情です。言い換えると、市街化区域内の田畑や市街地が混在している部分にメリハリをつけてまちづくりを進める必要があります、そこで新たに設けられたのが立地適正化計画となります。

7ページに戻りますと、市街化区域内にメリハリをつけるため二つの「誘導区域」を設定しようとしています。一つは「都市機能誘導区域」で、買い物や役所、娯楽施

設など多様な都市機能が集まる区域、もう一つは「居住誘導区域」で、住宅を一定の密度まで高めていく区域になります。これらを市街化区域内に設定し、立地適正化計画の中で決めていくものです。市街地拡大の時代から市街地縮小の時代になり、コントロールの仕方も変えていこうという考え方になります。

防災指針に関しては、市街化区域内で住宅の密度を高める場所や都市機能の誘導を行う場所を設定しますが、わざわざ危険な場所に市街地の密度を上げる必要は無いため、普通に考えれば避けるのですが、江戸時代から街がある場所では、船で交通が形成されていたため、川の近くに中心地ができました。そうすると洪水の危険性と常に隣り合わせとなります。しかし、危険な場所だからといって、そうした地域をむやみに放棄することはできないわけです。誘導区域にするならば、危険な場所でも、その土地が持っている災害の危険性を理解したうえで工夫することを求めるものが防災指針になります。

そのほか、誘導のポイントの一つとして公共交通ネットワークが挙げられます。便利な場所と不便な場所が自然にできあがると、便利な場所に集まってくること、ここが誘導区域になってきます。その区域を指定することでより便利になる一方、ほかの地域は相対的に不便となり、市街化区域内にメリハリが見えてきます。

以上が補足となります。御質問や御意見のある方はお願いします。

【佐藤委員】

5 ページの図について質問です。青い枠が現状の市街地で、ピンクの枠がコンパクト化後の市街地と理解しましたが、縮まった部分は誘導区域となるのでしょうか。また、ピンクの枠内で誘導区域を作るのか、青い枠とピンクの枠の間の区域は今後どのように扱うのか教えてください。

【エアロトヨタ株式会社】

御指摘の 5 ページの図はあくまでイメージで、青い枠の市街地からピンクの枠の市街地へコンパクト化を図る大まかな方向を示したものです。詳細な区域設定ではありません。人口減少により市街地を縮小した場合、ピンクの範囲の利便性が高まる想定で、水色の部分も市街化区域内の市街地ですがピンクに比べ相対的に利便性が落ちます。基本的なイメージとして、御理解ください。

【佐藤委員】

縮まった部分でも管理や交通機関の維持が必要になると思いますが、どのように考えているのか教えてください。

【事務局】

市内のコミュニティバスや路線バスは近年減便傾向にあります。人口減少地域では路線バス等に代わり、他の公共交通手段との組み合わせが必要であり、近年はA Iを活用したデマンド交通など新たな交通形態も取り入れています。地域の実情に応じてこれらを活用・使い分け、公共交通の維持に努めてまいります。

【佐藤委員】

ありがとうございます。

【齋藤委員】

立地適正化計画の策定がなぜ必要なのか、御説明ください。併せて、本計画の取りまとめを委託している業者を選定した理由もお聞かせください。

【事務局】

立地適正化計画の制度は平成26年ごろから始まり、約10年が経過しました。人口減少と少子高齢化の進展により、市町村は限られた財源の中で持続可能な行政運営を求められています。国からの補助金を受けるための制度的な位置付けもあり、計画の策定は必要不可欠です。策定業務はプロポーザル方式で5社から提案を受け、内部検討委員会の評価を踏まえエアロトヨタ株式会社に委託することにしました。

【齋藤委員】

綾瀬市には市内に鉄道駅がなく、隣接自治体の駅を利用しています。また、周辺自治体の商業施設やコンビニエンスストア等との位置関係や整合性はどのように考えているのか。さらに、市街化区域内に浸水想定区域がありますが、その点の対策はどうでしょうか。

【エアロトヨタ株式会社】

綾瀬市は農地が多く、市街化区域と市街化調整区域の境界が明瞭です。鉄道駅はありませんが、市街化区域内に一定の人口が存在するため、生活利便性の維持が求められています。商業施設の維持・充実を進め、安心して住み続けられる環境づくりを目指しています。

防災面では、浸水リスクが高いところは居住誘導区域に含めないことも検討しており、今後の詳細分析で市の実状に合った区域設定を進めます。

【会長】

他に御質問や御意見のある方はいらっしゃいますか。

【佐藤委員】

綾瀬スマートインターチェンジ周辺は市の中心拠点の一つと考えられますが、今後の高密度化の方針、物流拠点や商業施設、企業誘致についてどのように考えているのか。また、自然豊かな市のイメージとどのように整合させるのか教えてください。

【事務局】

中心市街地の活性化に向け、中心市街地振興課が地域経済の活性化や雇用創出について検討しているところです。また、物流拠点などのお話もありましたが、例えば落合吉岡地区には工業系の保留区域もございますので、地権者皆様の協議により、土地利用として何がよいのか検討を進めているところです。

【会長】

他にございますか。

【山口委員】

計画の作成にあたり、市町村間の整合性や広域的な調整が必要か伺います。綾瀬市独自で進めるのか、または近隣自治体との連携も考慮しているのか教えてください。

【エアロトヨタ株式会社】

近隣自治体の多くで既に立地適正化計画が策定されているため、それら事例も参考にします。綾瀬市の特性として、自然豊かで魅力ある地域性を生かしたまちづくりを目指しています。

【山口委員】

綾瀬スマートインターチェンジの整備はアクセス向上に加え、防災面でも強みになると考えます。非常時に大規模道路が機能することは住民に安心感をもたらすと思いますが、御意見をお聞かせください。

【事務局】

委員御指摘のとおり、スマートインターチェンジの整備は防災機能向上や緊急搬送の強化も目的の一つとなっています。

【会長】

国などがこれまで示してきた立地適正化制度の中においては、スマートインターチェンジを核としたものは基本的にありません。

かつては広域の計画が力を持っていましたが、30年ほど前からは市町村単位での検討へシフトされてきました。しかし、神奈川県のように隣接自治体と市街地が連続する地域では、各市町村単独での検討に限界がみえてきています。広域的に調整するという制度もあまり機能していないのが現状ですので、県の強い役割が求められてくると思います。

最後に、14ページには人口減少や高齢化の状況が示されていますが、市街地の必要性を考える際には、人口だけでなく世帯数の変化にも注意してください。例えば、4人家族で子ども2人が世帯独立すると、人口は半減しますが世帯数は変わらないため、市街地に影響は無いはずです。人口のみの判断は誤る可能性がありますので、よろしく願います。

その他、御質問などありますか。無いようでしたら、報告については以上といたします。

それでは次第3「その他」について、事務局よりお願いいたします。

【事務局】

事務局から連絡事項がございます。

1点目といたしまして、議事録についてでございますが、今回も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。

最後に2点目といたしまして、次回の都市計画審議会の開催について、次回は11月ごろを予定しておりますが、委員の皆様の任期が11月20日までとなっておりますので、それまでには開催させていただきたいと考えてございます。日程等確定しましたら、改めて御連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

【会長】

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58回綾瀬市都市計画審議会を閉会といたします。