

P . 1

(表紙)

P . 2

(次第)

P . 3

それでは、第8回線引き見直しについて説明させていただきます。

なお、線引き見直しの内容に入ります前に都市計画制度の構造について説明させていただいてから、本題の説明に入らせていただきます。

それでは、都市計画制度の構造について、説明させていただきます。

都市計画は都市計画法に基づき、土地利用に関する規制や、都市計画道路などの施設を決定するものでありますが、それらの都市計画は、都市計画区域と言われる区域において決定されるものであり、綾瀬市は市全域がこの都市計画区域に指定されています。

そのため、綾瀬市では市全域で都市計画制度が適用されます。

次に、この都市計画区域において都市計画を定めるにあたっての方針を都市計画区域の整備、開発及び保全の方針という都市計画で定めます。

これは、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画区域の基本計画という位置づけであり、区域マスタープランと呼ばれる都市計画になります。

この区域マスタープランは広域的な見地から神奈川県が決定するものでありますが、市町村が定める都市計画に関する基本的な方針である市町村マスタープランと相互に連携・調整を図り、定められるものであります。

この区域マスタープランや市町村マスタープランの方針に従って、用途地域や地区計画、道路や公園等の都市計画の決定を行っていくことになります。

また、区域マスタープランとあわせて都市計画区域の中で市街化区域や市街化調整区域に分ける区域区分や都市再開発の方針等を神奈川県が決定しています。

このように、都市計画とは、区域マスタープランや市町村マスタープランといった方針を示す都市計画を定め、それに基づいて実際に制限等を有する都市計画を定めていくものになります。

P . 4

次に都市計画の構造を図で表したのがこちらになります。都市計画は重層的に規制を定めていくイメージであり、一番下の都市計画区域に区域区分という都市計画で原則建物などが建てられる市街化区域と原則建物などが建てられない市街化調整区域に分け、大きく土地利用規制を行います。さらに用途地域などによって、建物用途の制限をかけるととも

に、道路や公園などの都市施設や、地区計画などの細かい都市計画を重ね合わせることで、都市の健全な発展を図っていきます。

このように都市計画を重ね合わせたものが都市計画図と呼ばれるものになります。

P . 5

それでは、これより本題であります線引き見直しについて、御説明させていただきます。

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、先ほど御説明した、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。

P . 6

次に、県が示す基本的基準の主な内容について御説明いたします。

まず、今回の線引き見直しの目標年次は、令和17年になります。

次に、県全体の都市計画の目標ですが、神奈川県のあるべき姿・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」の実現に向けて、次の5つの目標が、掲げられています。

- 1．集約型都市構造の実現に向けた都市づくり
- 2．災害からいのちと暮らしを守る都市づくり
- 3．地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり
- 4．循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり
- 5．広域的な視点を踏まえた都市づくり

区域マスタープランの案の作成にあたっては、この5つの目標に沿って検討する必要があります。

P . 7

続きまして、今回の第8回線引き見直しで、変更を予定している都市計画について御説明いたします。

第8回線引き見直しでは、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、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、区域区分の変更に合わ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も予定しております。

区域区分、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針は県が決定する都市計画であり、用途地域及び準防火地域は市が決定する都市計画であります。どちらの決定においても市で案を作成し、県と協議を行って決定するものになります。

P . 8

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。

まず最初に区域区分の変更とそれに伴い変更する用途地域及び準防火地域についてです。

P . 9

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。

P . 10

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なため、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。

P . 11

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号の沿道部分になります。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。

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、区域区分の変更と併せて用途地域も同様の変更を行います。

P . 12

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。以上が区域区分、用途地域及び準防火地域の変更箇所になります。

P . 1 3

続きまして、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。

P . 1 4

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。

P . 1 5

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。

P . 1 6

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。

P . 1 7

まず、大上・蓼川住区から成る綾北地域は、地区内の緑が保全・活用され、良好な生活環境と生産環境を備え、住民が快適に暮らす、東名高速道路を超えて一体感のある地域の形成を図ります。

次に、寺尾北・寺尾南住区から成る寺尾地域は、既存住宅地の良好な住環境と生活拠点及び主要道路沿道のにぎわいを併せ持ち、寺尾緑地等の緑に彩られた暮らしやすい地域の形成を図り、また、綾瀬スマートインターチェンジ周辺については、市の玄関口としてふさわしい土地利用を誘導します。

P . 1 8

次に小園・早川住区から成る早園地域は、既存の良好な住環境と生産環境を維持しつつ、綾瀬スマートインターチェンジによる広域アクセス性を活かした、ものづくりの拠点形成と併せて、目久尻川及び周辺の田園・自然環境に彩られた本市の新しい玄関口となる地域

の形成を図ります。

次に、綾西・吉岡住区から成る綾西地域は、綾西団地で形成されている良好な低層住宅地と既存工業地による工業、東部の優良農地や目久尻川周辺の緑が、それぞれの機能の維持・向上を図りつつ、中心拠点と新産業拠点の形成による更なるにぎわいと活力を持った地域の形成を図り、また、北東部の優良農地は、中心拠点の形成に向け、農地環境・農地景観を保全しつつ、市民や来訪者の憩い・交流の場としての土地利用を検討します。

P . 1 9

次に中央・落合住区から成る中央地域は、土地区画整理事業によって整備された商業地のにぎわいと工業団地等による活力を備えつつ、周辺の住環境と共存する地域の形成を図り、また、市域の中心は、本市の中心核にふさわしいにぎわいと交流を生み出す商業・業務系土地利用を誘導するとともに、魅力的な中心市街地へのリニューアルを進め、既存施設と新規施設の相乗効果による利便性や魅力の向上により市内外からの誘客につなげ、新たなにぎわいの創出を図ります。

次に、長坂上・上土棚住区から成る綾南地域は、住工が近接しながらも相互にとって良好な環境形成を図ることで共存し、更なる環境改善につなげていくとともに、市街地内を流れる比留川及び蓼川と周辺の緑によるうるおいある地域の形成を図ります。

以上が地域毎の市街地像になります。

P . 2 0

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。

P . 2 1

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す。

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。

P . 2 2

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。

P . 2 3

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。

P. 24

次に、主要な都市計画の決定の方針についてです。

P. 25

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方針の4つの方針を定めます。

P. 26

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、市役所周辺の市街化調整区域で予定されている道の駅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。

P. 27

次に都市施設の決定の方針は、綾瀬スマートインターチェンジの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。

P . 2 8

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。

P . 2 9

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。

P . 3 0

続きまして、都市再開発の方針について御説明いたします。

P . 3 1

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。

P . 3 2

続きまして、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。

P . 3 3

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。

以上が第8回線引き見直しにおいて変更を予定している都市計画の内容になります。

P . 3 4

最後に今後のスケジュールについて御説明いたします。

今後は、本日、御説明させていただきました都市計画の案について、県決定の都市計画については、神奈川県へ案の申出を行い、その後、市決定の都市計画案件とあわせて案の閲覧や公聴会といった都市計画手続きを行い、最終的に案件ごとに県、市の都市計画審議会に諮り、令和7年の末頃の変更告示を予定しております。

なお、スケジュールについては、現段階のもので、今後変更になる場合もございますのでご了承ください。

以上で説明を終わります。