

# 令和7年度第3回 秦野市都市計画審議会議事録

開催日 令和8年2月12日（木）  
場 所 秦野市役所本庁舎4階 議会第一会議室  
時 間 午後2時から午後3時15分

1 出席委員（◎会長、○副会長）（敬称略） 12名

大塚毅、間地薫、高橋文雄、◎梶田佳孝、○勝田悟、宮永均、石井時明、熊澤嘉孝、高橋潔、池田六大、中澤大飛、府川貢

2 事務局

都市部長 中原慎吾

都市部秦野SA周辺新市街地整備担当参事（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課長代理（都市総務担当）中村大介

都市部まちづくり計画課

竹内光輝、柴田翔伍、阿部雅也

3 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

ア 諮問事項

議案第12号 秦野市立地適正化計画の見直しについて

イ その他

(6) 閉会

## 【議事要旨】

会 長	<p>それでは、会議次第により、進めていきたいと思えます。</p> <p>はじめに、議事（１）諮問事項「議案第 1 2 号 秦野市立地適正化計画の見直しについて」を議題とします。</p> <p>それでは、事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局 (竹内)	<p>「議案第 1 2 号 秦野市立地適正化計画の見直しについて」、まちづくり計画課の竹内が御説明いたします。</p> <p>それでは、事前にお渡ししております、A 4 縦の「議案」を御手元に御用意ください。</p> <p>表紙の次に、計画書改定案がございます。</p> <p>計画書改定案は、変更箇所がわかりやすいよう、赤字で記載をしておりますが、時間にも限りがありますので、「立地適正化計画の概要」及び「今回実施した見直し内容」を中心に御説明させていただきますので、A 4 横の「説明資料」、「議案第 1 2 号 秦野市立地適正化計画の見直しについて」を御手元に御用意ください。</p> <p>計画の見直しにつきましては、令和 6 年 1 1 月に開催した「令和 6 年度第 1 回都市計画審議会」において、見直し着手について、また、昨年 1 1 月に開催した「令和 7 年度第 2 回都市計画審議会」において、見直しの中間報告をさせていただいております。</p> <p>それでは、1 ページ目を御覧ください。</p> <p>計画の制度概要について、改めて御説明します。</p> <p>計画期間は、令和 2 年度から令和 2 2 年度までとしており、概ね 2 0 年後の都市の姿を展望するものとしています。</p> <p>計画区域は、本市の場合、市域全域が対象となります。</p> <p>計画の主な記載事項は、次の 5 点となっております。</p> <p>続いて、2 ページを御覧ください。</p> <p>立地適正化計画の区域は、市全域となりますが、計画の主な記載事項となる「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」は、市街化区域の中に設定することとされています。</p> <p>市街化区域内に設定する「居住誘導区域」とは、都市機能の維持やコミュニティの確保に必要な一定の人口密度を維持するため、居住を誘導していく区域となります。</p> <p>また、「都市機能誘導区域」とは、居住誘導区域の中にある駅や地域の拠点に、</p>

事務局  
(竹内)

医療、福祉、商業施設、金融、行政窓口等、都市機能を集める区域となります。

続いて、3ページを御覧ください。

こちらは、立地適正化計画の区域を御覧いただくための総括図となっています。

本市は、7地区を「都市機能誘導区域」として設定し、小田急線4駅周辺を「都市拠点」、緑で囲われている「保健福祉センター周辺」、「秦野赤十字病院周辺」及び「下大槻団地周辺」の3地区を「地域拠点」としています。

また、都市機能誘導区域の周辺でクリーム色になっている区域が、「居住誘導区域」となります。

続いて、4ページを御覧ください。

「2 見直しについて」です。

計画策定から概ね5年経過することから、次の3つのポイントで見直しを行いました。

まず、「ア 評価指標の検証」について、目標年次の令和22年に向けた進捗状況を確認し、現状値を追加しました。

次に、「イ 現況の分析」について、現況の分析を行うとともに、指標の進捗状況から、都市機能誘導区域を3地区見直しました。

最後に、「ウ 法令改正等に併せた時点修正」について、立地適正化計画の根拠法である、都市再生特別措置法の一部改正により、計画に記載する事項となった、防災指針を追加しました。

続いて、5ページを御覧ください。

ここからは、今回見直しをした第2章、5章、8章及び10章について、御説明します。

6ページを御覧ください。

一つ目の視点「現況分析」で行った主な事項です。

「人口動向及び将来予測」について、国勢調査の結果や最新の人口ビジョンから、動向を確認しました。

右の図、折れ線グラフは、令和7年までは実績値から、令和12年以降は各推計値となっています。

計画の目標年次である令和22年の人口予測ですが、上段、青文字の平成28年秦野市人口ビジョンでは、145,923人、最新の中段、緑文字の令和8年秦野市人口ビジョンでは、143,133人と、平成28年の推計より約3千人下回っておりますが、下段、赤文字の平成30年国立社会保障・人口問題研究所の推計値の133,999人より改善していますので、移住・定住施策

事務局  
(竹内)

等による社会増がプラスに影響していることが分かります。

続いて、7ページを御覧ください。

次に、「人口集中地区の状況」です。

平成27年と令和2年を比較し、人口集中地区内人口は、676人増加し、これに合わせるように、人口集中地区の面積が、59ヘクタール広がっています。

しかし、人口集中地区の人口密度は、平成27年の1ヘクタールあたり63.6人だったものが、令和2年では、62.3人と1.3人減少していますので、密度が低くなりながら郊外へと延びてしまっている、都市のスポンジ化が進行しているということが分かります。

続いて、8ページを御覧ください。

次に、「市街化区域の農地・低未利用地の状況」です。

平成27年と令和2年の都市計画基礎調査の結果を比較し、農地・低未利用地は、約40ヘクタール減少し、割合としては、平成27年は全体の18.9パーセントでしたが、令和2年では、17.2パーセントと農地・低未利用地が減少していることが分かります。

続いて、9ページを御覧ください。

次に、誘導施設として位置付けている「生活サービス施設の立地状況」を確認しました。

平成27年は、医療・福祉・商業等の誘導施設が市内全体で332軒あり、そのうち、都市機能誘導区域には、169軒立地していましたので、割合としては、50.9パーセントでした。

令和7年では、誘導施設が市内全体で343軒あり、そのうち「都市機能誘導区域」には180軒、割合としては、52.5パーセント立地しており、「都市機能誘導区域内」だけではなく、市全体で増加しており、利便性が向上していると考えられます。

続いて、10ページを御覧ください。

「都市機能誘導区域」の設定基準ですが、以下の基準1, 2, 3を設け、類型1と2に分類しています。

基準1、2、3すべて満たす区域を「類型1（都市拠点）」として、基準2、3を満たすものを「類型2（地域拠点）」としています。

これまでの、現況及び評価指標の分析から、「都市機能誘導区域」について、赤く囲っている3地区の見直しをしました。

続いて、11ページを御覧ください。

事務局  
(竹内)

見直した1地区目は、ほぼ図中の中央に赤丸で示している「保健福祉センター周辺地区」となります。

それでは、12ページを御覧ください。

「保健福祉センター周辺地区」は、区域の面積を、15.5ヘクタールから22.5ヘクタールへ7ヘクタール拡大します。

地図上の色分けとなりますが、ピンクや茶で示している土地が農地や駐車場等の低未利用地、黒の実線が現行の区域、赤い破線が追加する区域となっています。

こちらの地区は、産科医療施設の立地等、都市機能の誘導が進んでいる一方、他地区と比較すると面積が小さく、立地の余地が少ない状況です。

そこで、緑町と鈴張町の一部を区域に含めるように拡大をすることで、低未利用地の面積が1.2ヘクタールから2.0ヘクタールへ増やし、新規立地の余地を広げました。

続いて、13ページを御覧ください。

次に、見直した2地区目は、図中の右側に赤丸で示しています、「東海大学前駅周辺地区」となります。

それでは、14ページを御覧ください。

こちらの地区は、核の施設となる東海大学前駅から東海大学までの間で、都市的土地利用に向けた用途地域及び既存施設の立地や土地利用を考慮した区域とし、住居系の土地利用が進み、軸となる駅と大学から離れた、図中の左側となりますが、一部を縮小することで、機能の集積を促します。

続いて、15ページを御覧ください。

見直した3地区目は、図中の中央下側に赤丸で示しています、「秦野赤十字病院周辺地区」となります。

それでは、16ページを御覧ください。

こちらの地区は、機能が集積する秦野赤十字病院周辺及び、県道平塚秦野線沿道を基本に、図中の青い破線で示していますが、高齢者の一般的な徒歩圏500mの中から一定のまとまりを考慮した区域とするため、図中左側の県道平塚秦野線沿道の一部を縮小し、都市機能の集積を促します。

続いて、17ページを御覧ください。

法令改正に合わせた時点修正として、新たに位置付けた「防災指針」について、御説明します。

防災指針の考え方ですが、「居住誘導区域内」で発生するおそれのある、災害リスクの回避・低減を図るため、平時の施策を対象としています。

事務局  
(竹内)

防災指針の検討事項ですが、まず「居住誘導区域等における災害リスクの分析や課題を抽出」、次に「取組方針の検討」、最後に「具体的な取組等を検討」となります。

下の図で示すように、分析の視点として、垂直避難できるかなどを、「ハザード情報」と「建物階数などの都市の情報」を重ね合わせ、想定される災害リスクを洗い出し、リスクに対する取組を示すものとなります。

続いて、18ページを御覧ください。

災害ハザード情報と都市の情報から、災害リスクの高い地区を次の6つの設定したリスクを基に抽出しました。

「ア」から「カ」のリスクについて、「居住誘導区域」が設定されている地域の、災害リスクの分析をしました。

続いて、19ページを御覧ください。

例としまして、「秦野駅周辺地区」における災害リスクの分析となります。

まず、浸水等、想定されるハザード情報の洗い出しをおこないます。

そこから、この地区において想定される災害リスクを書きだしております。

例えば、資料右側の「想定される災害リスク」として、(ア) 浸水深が0.5m～3mの区域が広く分布し、平屋の建物は垂直避難が困難となる等、分析をしています。

続いて、20ページを御覧ください。

分析したリスクから、災害リスクの回避・低減へ向けたソフト対策及びハード対策の視点から、取組方針を検討し、「危機回避」、「避難対策」、「情報発信」、「ハード整備」の4つの取組方針を位置付けました。

続いて、21ページを御覧ください。

各取組方針における、具体的な施策について、「地域防災計画」、「国土強靱化地域計画」などと整合を図り、設定しました。

取組方針ごとの施策数は、「危機回避」が2、「避難対策」が6、「情報発信」が2、「ハード整備」が10となっています。

例として、危機回避の施策を掲載しています。

続いて、22ページを御覧ください。

21設定している「評価指標」について、令和22年の目標値に向けた進捗状況を確認し、その効果を検証しました。

主な指標は、下記のとおりとなります。

指標の一つを例として、中段に掲載しています。

事務局  
(竹内)

例として、「都市機能誘導区域内における低未利用地の割合」という指標ですが、これは、5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果にて、進捗が確認可能となっており、最新値は令和2年実施の結果となります。

それでは、23ページを御覧ください。

都市計画基礎調査における、農地、山林及び駐車場等の低未利用地に分類される項目を集計し、令和2年における都市機能誘導区域における低未利用地の割合は、11.9パーセントであり、令和22年の目標値、11.6パーセントに向け、順調に推移していることが分かりました。

今回の見直しにあたり、各指標の、基準値、目標値の間に現状値を追加することで、進捗状況が分かるようにしております。

それでは、24ページを御覧ください。

各指標の進捗状況を確認するとともに、「A」、「B」、「C」及び「D」の4区分で評価をしました。

「A 順調に進んでいる」が9、「B おおむね順調に進んでいる」が5、「C やや遅れている」が0、「D 遅れている」が7となっています。

続いて、25ページを御覧ください。

前のページからの続きとなりますが、評価結果から、その効果について検証をしました。

「A 順調に進んでいる」及び「B おおむね順調に進んでいる」の2区分が約67%を占めており、各施策の効果が現れています。

一方、目標値の中には20年先の未来を見据え、現状では最先端な指標も設定されており、自動運転やPHR（パーソナルヘルスレコード）データの活用等、現状値の把握方法が確立されていない指標もあるため、「D 遅れている、具体化に至っていない」とした指標もあり、実効性を高めるため、計画の中間年となる次回評価へ向け、新たな評価指標の設定を検討する必要があります。

それでは、26ページを御覧ください。

次に、計画案に対する「パブリック・コメントの実施結果」についてです。

令和7年11月19日から12月18日までの間、パブリック・コメントを実施し、13名の方から御意見等をいただきました。

続いて、27ページを御覧ください。

パブリック・コメントの件数及びその取扱いは、次のとおりです。

意見への対応区分は、「A 意見等の趣旨等を計画に反映したもの」が4件、「B 意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの」が6件、「C 今後の

事務局  
(竹内)

取組みにおいて参考とさせていただくもの」が8件、「D 計画に反映できないもの」が0件、「E その他(感想、質問等)」が14件で、合計32件いただきました。

続いて、28ページを御覧ください。

いただいた意見ですが、まず、「A 意見等の趣旨等を計画に反映したもの」が4件あり、次のページで御説明いたします。

それでは、29ページを御覧ください。

『計画の体系図で総合計画と立地適正化計画が整合となっておりますが、「即する」の表現の方が正しいのではないのでしょうか。』という御意見に対し、国土交通省が公表している、立地適正化計画の手引き等から、「立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。」とあることから、御意見のとおり「整合」から「即する」に修正しました。

続いて、30ページを御覧ください。

『図の中に地区のランドマークや道路名等、記載があるとより見やすくなると思います。』という御意見に対し、区域をイメージしやすいよう、ランドマークを追加しました。

続いて、31ページを御覧ください。

『駐車場等の低未利用地と、農地について、その違いを注釈等を入れた方が分かりやすいのではないのでしょうか。』という御意見に対し、都市計画基礎調査の分類と合わせ、指標の「低未利用地」には、農地を含めていることが分かるよう、「農地」の文言を追加しました。

続いて、32ページを御覧ください。

次に、「B 意見等の趣旨等は既に計画に反映されていると考えるもの」の6件のうち、2件を抜粋して掲載しています。

表中、一つ目、第8章の防災指針について、『防災上危険なところから、区域内に誘導していくことが重要ではないのでしょうか。』という御意見への考え方として、「防災指針の中で、具体的な取組みを今回追加しております。災害が頻発・激甚化していますので、防災・減災の取組みについて、方針やスケジュールを示し、継続的に取組みます。」と回答しております。

次に、「C 今後の取組みにおいて参考とさせていただくもの」について、8件のうち、2件を抜粋して掲載しています。

一つご紹介させていただきます、下段のご意見となりますが、

事務局  
(竹内)

『下大槻団地周辺は、スーパーの撤退により移動販売はあるものの、買い物が不便になっていますが、なぜ都市機能誘導区域として設定されているのでしょうか。』というご意見がありましたので、「今回の改定は、20年としている計画期間の5年目であり、指標の検証及び現況分析を主とした改定となります。多くの居住者がいる同区域について、UR都市機構では、少子高齢化への対応、国における地域包括ケアシステムの構築に資するため、地域医療福祉拠点化の取組みを始めており、商業施設等、都市機能を誘導していく必要があると考えますので、引き続き都市機能誘導区域としています。」と回答しています。

続いて、33ページを御覧ください。

「D 計画に反映できない」については、御意見がありませんでした。

「E その他、感想・質問等」については、14件から3件を抜粋して掲載しています。

御意見として、第3章の「1 秦野市の課題と対応」について、『本市の課題は良く整理され分かり易いが、行政課題には若干、触れられているが、実際、具体の執行における難しさや困難性などの課題はないのかどうか。』という御意見に対し、「立地適正化計画の推進に当たっては、合意形成や財源確保、関係機関との調整等、実行段階での課題があると認識しています。既存施策との連携や段階的な取組により、こうした課題に対応しながら計画を進めてまいります。」と回答しています。

続いて、34ページを御覧ください。

最後に、「スケジュールについて」です。

令和6年度から着手しております、計画の改定について、「(9) 都市計画審議会への意見聴取」が本日となります。

都市再生特別措置法第81条17項に基づき、改定案について御意見をいただきまして、令和8年4月から改定計画のスタートを予定しております。

以上で、立地適正化計画の見直しについて、説明を終わらせていただきます。

会長

ただいまの説明について、御質問、御意見はございませんか。

大塚委員

今回の見直しによる「防災指針」の追加に伴う新しい取組みはありますか。また、里山生活拠点内に「土砂災害特別警戒区域」等がありますが、これによる「ローカルコンパクトの取組み」への影響は、無いのでしょうか。

事務局  
(中村課長代理) 新しい取組みとしては、「防災課（市）」及び「砂防課（県）」と連携し、「防災指針」に「急傾斜崩壊対策事業」で必要となる事項を記載することにより、国土交通省が実施する「まちづくり連携砂防等事業」における国費補助の対象としたことが挙げられます。これにより、がけ高の要件については、従来、「10m以上」が対象であったものを「5m以上」に拡充できるものとなり、これまで対象外であった事業について、国費補助の対象とすることができるものとなります。

また、「防災指針」が「ローカルコンパクト」に与える影響については、特にないものと考えています。

勝田委員 19ページに示す「災害リスク」の定義は、「ハザード」、「脆弱性」及び「暴露」の積で表すものとなるものの、資料内では「ハザード（ハザード）」及び「ハザードを定量的に示したもの（想定される災害リスク）」のみであり、「災害が発生する確率」がないことから、「災害リスクの分析」に至っていないのではないのでしょうか。

また、「危機回避」、「避難対策」及び「情報発信」の順番とした理由は、何でしょうか。

事務局  
(竹内) 「災害リスクの分析」は、浸水想定区域を例とすると、1000年に1回程度発生するものとなるため、「災害が発生する確率」を入れることが困難なものとなります。

また、順については、リスクの回避が重要であると考えため、この順番としました。

勝田委員 19ページの「災害リスク」は、「災害ハザード」の定量に近いものであると考えるため、誤解が無いよう、「災害ハザード」という表現とした方が良いのではないのでしょうか。

事務局  
(竹内) 「災害リスク」の表現については、検討させていただきます。

高橋(文)委員 16ページの「秦野赤十字病院周辺地区の見直し」については、立野台緑地の南側にある住宅団地について、多くの市民が居住していることから、この地区に含めることができないのでしょうか。

事務局  
(竹内) 南側の住宅団地については、「居住誘導区域」としての位置付けがないものの、既存の商店街等があることから、秦野市独自で「ストック活用区域」に位置付けています。

高橋(文)委員 秦野市には、立野台緑地を含め、多くの緑地があるため、人が立ち入り、楽しめるような場所を増やしていただきたいと思います。

大塚委員 議案171ページにおける「誘導目標」については、項目に「公示地価」、「地価変動率」等を追加することができるのでしょうか。

事務局  
(中村課長代理) 誘導目標は、市全体の内容となるため、地区ごとに異なる「地価変動率」を追加することが困難となります。

今回の「見直し」では、追加が困難となりますが、5年後に「改定」を予定していますので、指標等の見直しが可能なものとなります。

また、国では、「まちづくりの健康診断」を検討しているため、統一的な指標が設定されることが期待されているものとなります。

大塚委員 国から統一的な指標が設定された場合、非常に分かりやすいと考えるため、期待したいと思います。また、地区ごとに目標値に対する評価があると、達成率が分かりやすいと考えています。

また、「地価変動率」等については、生活の利便性等に活用できると考えているため、次回の「改定」のタイミングで検討いただければと思います。

事務局  
(小山田課長) 「地価変動率」等については、「誘導目標」自体に入れ込む必要があるかを含めて、検討していきたいと考えています。

宮永委員 「生産緑地」は、当初の面積から20ha程度減少傾向にあるものの、「防災」及び「減災」に重要なものであるため、「点在する農地の集合化」等が有効であると考え、推進するような記載があるか。

事務局  
(竹内) 「立地適正化計画の見直し」では、「現存する農地の集合化」等の記載がないものの、別途、令和5年4月1日に「秦野市生産緑地地区の指定に関する基準を定める要綱」を改正したことにより、「防災協力農地」等について、指定のハードル

事務局  
(竹内) を下げています。

宮永委員 都市農地は、「宅地化すべきもの」から、「都市にあるべきもの」として、方針が大転換されているため、都市農地の保全について考えていただきたいです。

勝田委員 気候変動の影響による「緩和」及び「適応」に対する対策が重要であると考えられるものの、立地適正化計画に記載がないため、この対策について検討していただきたいと思います。

会長 他に無いようでしたら、これで本案件の審議を終了し、「議案第12号 秦野市立地適正化計画の見直しについて」は、原案のとおり答申したいと思いますが、これに御異議ございませんか。

各委員 (異議なし)

会長 異議が無いようですので、この案件につきましては、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、これに御異議ございませんか。

各委員 (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。

各委員 (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。  
他に無いようでしたら、次の議事に移ります。  
議事(2)「その他」ですが、事務局の方から、何かありますか。

事務局  
(小山田課長) 今後の審議会の開催予定ですが、今年度は、本日の開催が最後となる予定となります。

事務局  
(小山田課長) 次の審議会は、令和8年秋頃を予定しており、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」を予定しています。

開催の1か月ほど前には、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。

会長 最後に、皆様から何かございますか。  
無いようですので、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。