

令和2年度第1回

秦野市都市計画審議会議事録

開催日 令和2年12月14日（月）
場 所 秦野市役所本庁舎3階3A会議室
時 間 午後2時00分～午後3時45分

出席委員（◎会長、○副会長）（敬称略）

福森真司、高橋文雄、八尋伸二、中村英仁、◎梶田佳孝、○勝田 悟、
佐野友保、久保寺邦夫、藤村和静、城取康弘（竹田 茂の代理）、
浪貝洋正（相原久彦の代理）、岩田純一、熊澤庄市 13名

事務局等出席者

都市部まちづくり計画課担当参事（兼）課長 小谷 幹夫
都市部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）伊丹 智栄
都市部まちづくり計画課主査 清水 秀一
都市部まちづくり計画課主任技師 倉田 祐行
都市部まちづくり計画課技師 永井 孝志
都市部開発指導課参事（兼）課長 澁谷 治
都市部開発指導課担当課長（兼）課長代理（開発審査担当）杉田 久
都市部開発指導課技師 長谷川 翔

会議内容

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 委員紹介、事務局職員紹介
- 4 仮議長選出
- 5 正副会長選任（正副会長あいさつ）
会長 梶田佳孝委員、副会長 勝田悟委員を選出
- 6 諮問
- 7 議事
 - (1) 諮問事項
議案第1号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について
 - (2) 報告事項
報告第1号 秦野市都市マスタープランの改定について
報告第2号 「さと地共生住宅開発許可制度」の見直しについて
 - (3) その他
- 8 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えます。
議事（１）「諮問事項」ですが、本日は「議案第１号 秦野都市計画生産緑地地区の変更について」を議題とします。
それでは、事務局からの説明をおねがいします。

事 務 局

それでは、「秦野都市計画生産緑地地区の変更」について、ご説明いたします。

令和２年度の実産緑地地区の変更は、区域の拡大が４箇所、縮小が２箇所、廃止が７箇所の合計１３箇所となります。また、今回の変更により本市の実産緑地の箇所数につきましては、６６０箇所から６５３箇所になり、７箇所の減少となります。面積は９９．２ヘクタールから９８．４ヘクタールになり０．８ヘクタールの減少となります。

こちらは、本市の実産緑地地区の箇所数と指定面積の推移となります。

グラフの左下となりますが、平成４年に当初指定を行い、６６６箇所、約１０１ヘクタールが指定されました。

最も箇所数と面積が伸びておりますピーク時の平成９年には、７４３箇所、１１３．２ヘクタールとなりましたが、その後、高齢化の進展や農業の担い手不足などにより、生産緑地は減少傾向が続いている状況となっております。

つづいて、今年度の生産緑地の変更理由ですが、まず１つ目が、指定面積の錯誤により面積の変更を行うもの。

２つ目が、既に指定された生産緑地と集団化した農地として、区域の拡大を行うもの。

３つ目が、買取り申出による区域の縮小又は廃止を行うものです。

以上が、今回の変更理由となっております。

今回の変更箇所としましては、こちらの総括図で示しました１３箇所となります。総括図につきましては、Ａ３の補足資料の中のページ番号１に添付しておりますのでご確認いただければと思えます。

それでは、今回ご審議いただく案件についてご説明いたします。

はじめに説明いたします4件につきましては、生産緑地の指定要望が出され、追加指定方針に基づき、既に指定された生産緑地と集団化した農地として、区域の拡大を行う案件になります。

箇所番号29番についてご説明いたします。こちらの位置を示した計画図(案)につきましては、A3の補足資料のページ番号2に記載しておりますので、議案とあわせて参考にいただければと思います。場所は戸川413番ほか7筆になりまして、スクリーン上の青色で示した区域が、拡大する区域となっており、赤色で示した区域が既に指定されている区域となっております。こちらの案件は、区域の拡大にあわせて、指定面積の修正を行ないまして、指定面積は1,220平方メートルから2,180平方メートルに変更となります。

次に、箇所番号211番になります。計画図は補足資料のページ番号3になります。場所は平沢157番2ほか3筆になりまして、指定面積は4,590平方メートルから5,410平方メートルに変更となります。

続きまして、箇所番号245番になります。計画図は補足資料のページ番号4になります。場所は平沢823番1ほか6筆になりまして、指定面積は2,900平方メートルから3,200平方メートルに変更となります。

次に、箇所番号509番になります。計画図は補足資料のページ番号5になります。場所は鶴巻2331番1ほか6筆になりまして、指定面積は1,460平方メートルから2,100平方メートルに変更となります。

続きまして、区域の縮小をした生産緑地についてご説明いたします。ここから説明いたします2件につきましては、農業の主たる従事者の死亡により、生産緑地法第10条による買取りの申し出がなされ、区域の一部廃止を行う案件となります。

こちらは、箇所番号152番になります。計画図は補足資料のページ番号6になります。場所は渋沢2102番1ほか1筆で、黄色で示した区域を廃止し、赤で示した区域は生産緑地として残る区域となっております。指定面積は1,450平方メートルから1,090平方メートルに変更となります。

次に、こちらは、箇所番号552番になります。計画図は補足資料のページ番号7になります。場所は北矢名2247番1ほか10筆で、指定面積は3,220平方メートルから2,820平方メートルに変更となります。

最後に、区域の廃止をした生産緑地についてご説明いたします。ここから説明いたします7件につきましては、農業の主たる従事者の死亡または故障により、生産緑地法第10条による買取りの申し出がなされ、区域の廃止を行う案件となります。

まず、箇所番号82番についてご説明いたします。計画図は補足資料のページ番号8になります。場所は堀西952番になりまして、黄色で示した区域の610平方メートルを廃止するものです。

続きまして、箇所番号92番になります。計画図は補足資料のページ番号9になります。場所は堀西892番1ほか1筆になりまして、2,030平方メートルを廃止するものです。

次に、箇所番号133番になります。計画図は補足資料のページ番号10になります。場所は千村四丁目178番1ほか2筆になりまして、2,550平方メートルを廃止するものです。

次に、箇所番号390番になります。計画図は補足資料のページ番号11になります。場所は今泉344番1ほか1筆になりまして、1,640平方メートルを廃止するものです。

次に、箇所番号392番になります。計画図は補足資料のページ番号12になります。場所は同じく今泉349番ほ

か1筆になりまして、1,190平方メートルを廃止するものです。

続きまして、箇所番号415番になります。計画図は補足資料のページ番号13になります。場所は尾尻488番1ほか2筆になりまして、1,260平方メートルを廃止するものです。

最後に、箇所番号757番になります。計画図は補足資料のページ番号14になります。場所は今泉328番1になりまして、1,080平方メートルを廃止するものです。

以上が、変更箇所の個別の概要となります。

最後に、これまでの経過と今後の予定について、ご説明いたします。

今回の変更にあたり、追加指定要望の受付を6月1日から15日までの2週間行いました。

追加指定要望地については、「生産緑地法第2条第1項に定める農地等」に該当しているか、本市農業委員会に8月15日に照会し、該当する旨の回答をいただきました。

その後、変更案について神奈川県知事と協議を8月28日に開始し、異存のない旨の回答をいただいた後、都市計画法第17条第1項に基づきまして、変更案の縦覧を10月1日から10月15日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

今後の予定といたしましては、本日の都市計画審議会でご審議いただき、答申をいただいたあと、都市計画の変更告示を年内に行う予定となっております。

以上で、議案第1号「秦野都市計画 生産緑地地区の変更」の説明を終わります。

ご審議、よろしく願いいたします。

会 長

生産緑地地区ですが、今回、変更箇所としては全体で13箇所ということがございます。全体的には年々、減少している状況ですが、そういった中で都市の緑地を市街地にどのように位置付けていくかということについて、生産緑地地

区には様々な役割がございます。

ただいまの議案の説明について、何かご質問、ご意見がありましたら、お願いします。

高橋委員

主たる農業の従事者について、定義の説明をお願いします。

担当課長

(都市計画担当)

主たる農業の従事者の定義についてご説明いたします。

農業委員会が最終的には農業委員と調整して認定をするということですが、主たる従事者の定義としましては、世帯主の中で中心となって農業に従事していた方、つまり実際に生産緑地の肥培管理をされていた方になります。国土交通省政令等で定められていますが、65歳未満である場合には、従事日数が8割以上農業に従事している方、65歳以上である場合は、従事日数が7割以上農業に従事している方が主たる従事者という形で認定をしています。

高橋委員

主たる農業の従事者であるかどうかの判定は、農業委員会ということで、年齢やその年齢に応じた従事日数などの条件があることが分かりました。実は、指定の際には、都市計画の方では比較的厳しい条件で実際に従事をしている人でなければならないという話でした。

しかしその際、神奈川県農業会議所に問い合わせをしたところ、主たる農業の従事者は、土地の名義人でも実際に肥培管理している方でも、どちらでも良いという緩やかな条件の回答をいただきました。

今、主たる農業の従事者の定義を聞いたところ、農業委員会での判定ということですから、農業委員会は実情をよくお分かりだから、安心してお任せすればいいと思いますので、引き続きそのような形でお願いします。

また、もうひとつ参考にしたいのですが、今までで公共用地のために生産緑地を解除した事例はありますか。

担当課長
(都市計画担当)

事務局からただいまのご質問につきまして説明します。

本来、生産緑地地区の解除につきましては、高橋委員の仰ったとおり、主たる従事者が亡くなった場合、もしくは農業に従事できないような故障をした場合、さらには、今の時点ではまだですが、指定から30年を経過しているという条件があります。また、道路の拡幅計画などにより、沿道の生産緑地地区を撤去するときは農地ができなくなるため、部分的に生産緑地地区は解除されます。

公共用地のために生産緑地地区を一部解除した事例は、過去10年間を遡りますと、約20件あります。

高橋委員

生産緑地の行為制限を解除し、都市計画変更する場合、固定資産税の支払いが大変な負担になると思いますが、このことに対する措置はどのようなものがありますか。

担当課長
(都市計画担当)

固定資産税について、私どもが聞いている限りでは、いわゆる生産緑地地区である期間は農地課税となっています。ただし、それが生産緑地地区ではなくなると、事実上、道路として買収されますので、道路として買収された個人の方に、固定資産税を納税していただくことはありません。

また、その中で固定資産税に関しては、遡って納税が必要となることはございませんが、納税猶予が設定されている場合には、遡って相続税の納税義務が生ずるということはあると伺っています。高橋委員から今いただいたご質問に関しては、税務を所管する部署に確認し、また後日、回答させていただきます。

会 長

買取りの際に通常の故障等で失効した場合の税金は、固定資産税も普通の宅地並み課税に戻るといえることでしょうか。けれども、その場合は数年ごとに段階的に課税に戻していくこととなるのでしょうか。または、解除された場合、解除してすぐに税金があがるのでしょうか。

担当課長
(都市計画担当)

ただいま、生産緑地地区が解除された場合、農地課税から宅地並み課税に移行する評価のシステムがございます。解除の場合は、段階的に課税するものではありません。

そのような中で、今まさに直面している課題としては、これから30年を迎える生産緑地地区がいつでも買取申出をすることができるようになります。これに対し、特定生産緑地制度といたしまして、今まで通りの生産緑地地区として10年間、延長していくかどうかというものです。

現在、生産緑地地区は非常に低い税金を農地としてお支払いいただいておりますが、30年が経過した生産緑地の固定資産税は、5年をかけて宅地並みの課税に徐々に対応していくものです。

会 長

生産緑地が近々、30年を迎えるということで、特定生産緑地制度の話もありましたが、他にご質問、ご意見はありますか。

他にご質問、ご意見がないようでしたら、先ほどの固定資産税の件はご確認いただき、本案件の審議を終了し、「審議第1号 秦野市都市計画 生産緑地地区の変更について」は原案のとおり答申したいと思っておりますが、これにご異議ございませんか。

各 委 員

(異議なし)

会 長

意義がないようですので、この案件につきまして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、これにご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、これにご異議ございませんか。

各 委 員	(異議なし)
会 長	ご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。
会 長	次に議事(2)「報告事項」として、「報告第1号 秦野都市マスタープランの改定について」を議題とします。 事務局から説明をお願いします。
事 務 局	<p>それでは、「報告第1号 秦野市都市マスタープランの改定について」を説明いたします。</p> <p>現行の都市マスタープランの冊子は、お手元の資料の5に綴じ込んでおります。</p> <p>それでは、配布させていただきました、資料1、資料2に沿って説明させていただきます。まず初めに、資料1の秦野市都市マスタープラン案の概要の1ページをご覧ください。</p> <p>1 都市マスタープランとは(1)役割・機能についてですが、都市マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、市町村が策定する都市計画に関する基本的な方針であり、ア 都市全体の都市像、イ 都市づくりのための分野別の方針、ウ 地域のまちづくりに関する方針を示すものとなります。</p> <p>(2)計画の位置付けですが、神奈川県が定めております、秦野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や、本市の上位・関連計画との関係性として、現在、令和3年3月の策定に向けて作業が進められている、最上位計画であります、秦野市新総合計画に即して定められております。また、令和2年3月に策定されました、コンパクト・プラス・ネットワークを目指した、立地適正化計画など関連計画との整合を図りつつ、改定作業を進めております。</p> <p>次に、2 改定の背景(1)都市マスタープランを取り巻く状況ですが、本市では、平成12年に都市マスタープラン</p>

を策定し、平成24年に1回目の改定を行っております。1回目の改定以降、人口減少、少子・超高齢社会の到来や新たな都市基盤の整備など時代のニーズに即した計画とするため、今回2回目の改定を行うものです。

2ページ目の3 計画の期間と構成をご覧ください。計画期間は、令和3年度(2021)を開始年とし、おおむね20年後の都市像を見据えた10年間を目標年次としております。計画の構成については、右側の図となりますが、資料の構成上、文字が小さくなりますので、同様の内容であります資料2の1枚めくっていただいた、目次をご覧ください。構成は、第1章から第6章までになります。第1章の序章は、先ほど説明させていただきました、都市マスタープランの位置付け等が示されております。

第2章につきましては、本市を取り巻く環境として、1 沿革について、2 位置・自然について、3 人口について、4 広域的な位置付けについての記載を行っております。

次に、13ページをご覧ください。5 都市を取り巻く環境の変化については、4つの項目出しを行っております。

1つ目が、人口減少、少子・超高齢化の本格化、2つ目が、都市基盤の整備と既存ストックの老朽化、1枚めくっていただきまして、14ページに、3つ目の、気候変動、環境問題の顕在化、右側のページに、4つ目の、価値観の多様化と安全・安心の意識の高まりとし、それぞれにぶら下がる項目ごとに内容の記載を行っております。

1枚めくっていただきまして、16ページには、6 都市づくりの課題の整理と、持続可能な開発目標であるSDGsの理念を踏まえた、都市づくりを目指す旨を記載しております。

次に、右側の17ページが第3章の将来都市像になります。

1枚めくっていただきまして18ページをご覧ください。こちらは、現在、策定作業を進めております、秦野市新総合計画の基本構想から引用になりますが、

1 都市像は、「水とみどりに育まれた誰もが輝く暮らしよい都市(まち)」と定められています。

2 都市像実現のための基本目標、

3 将来人口になります。

次に、右側の19ページをご覧ください。

4 将来都市構造図になりますが、立地適正化計画のコンパクト・プラス・ネットワークに取り組むため、市内4駅周辺を赤丸でお示ししております、都市の成長をリードすべき役割を担う、中心都市拠点や都市拠点に位置付けております。また、東地区、北地区、上地区の公民館周辺を黄緑色の丸でお示ししております、既存集落の機能を維持又は確保していくため、里山生活拠点に位置付けております。

また、新東名高速道路の南側から北側の市境にかけて紫色で囲まれているエリアが、表丹沢一帯にある様々な分野の資源を最大限に活用することを目的に、本年9月に策定された、表丹沢魅力づくり構想のエリアになります。今回の改正では、新たに、これらの内容を盛り込んでおります。恐れ入りますが、今一度、資料2の目次をご覧ください。これまで説明させていただいた部分が、目次の左側の第3章までになります。

次に、右側の第4章の分野別都市づくりの方針になりますが、こちらは、1 土地利用の方針、2 交通体系形成の方針、3 自然環境と公園・緑地等の保全及び整備の方針、4 安全・安心・快適に暮らせるまちづくりの方針、5 景観形成の方針の5つの項目で構成されております。

次に、第5章地区別まちづくりの方針になりますが、こちらは、第4章の分野別都市づくりの方針や秦野市新総合計画における地域の課題や目標を、8地区ごとに取りまとめを行ったものになります。時間の関係もありますので、第4章の分野別都市づくりの方針は、各項目のポイントと、第5章の地区別まちづくりの方針は、1の本町地区まちづくり方針に絞って説明させていただきます。

それでは、23ページをご覧ください。1 土地利用の方針

の構成としましては、(1) 基本方針、(2) 土地利用の方針、土地利用方針図となっております。土地利用の方針では、(1) 基本方針 ア 地域特性に応じた土地利用に、小田急4駅周辺のにぎわい創出を、より一層図るため、市民のにぎわい拠点や市外からの来訪者の玄関口となる、交流拠点としての土地の有効利用を図る旨の記載をしております。また、一枚めくっていただきまして、24ページの(エ) 都市の活力向上に資する土地利用の a 新市街地ゾーンでは、高規格道路の開通による、広域利便性を最大限に活用し、新たな産業系の土地利用を検討する旨を記載しております。この、土地利用の方針は、現在、策定に向けて作業を行っております、秦野市新総合計画の土地利用の基本方針と調整を図りながら修正を行っております。

1枚めくっていただきまして、26ページご覧ください。2 交通体系形成の方針、(1) 基本方針ア 将来に向けた体系的な道路網の形成では、コンパクト・プラス・ネットワークの推進を図るため、秦野サービスエリア・スマートインターチェンジ周辺部の構想路線の具体化、また、厚木秦野道路全線の早期事業化や開通に向けた整備の促進に向けた記載をしております。

次に、2枚めくっていただきまして、30ページをご覧ください。3. 自然環境と公園・緑地等の保全及び整備の方針、(2) 自然環境と公園・緑地等の方針、ア自然環境には、表丹沢魅力づくり構想の内容を踏まえ、様々な分野の資源を磨き、つなげ、新たに触れる機会を増やし、その魅力を最大限に活用する旨を記載しております。

次に、1枚めくっていただきまして、右側の33ページの4. 安全・安心・快適に暮らせるまちづくりの方針、(1) 基本方針、ア だれもが暮らしよいまちづくりでは、本市が、高齢者にやさしいまちづくりに取り組む自治体等で構成されるエイジフレンドリーシティ・グローバルネットワークへの参加を機に、より一層、高齢者に優しい取り組みや地域の特性・資源を活かした生活支援サービスの充実を図って

いる旨を記載しております。

1枚めくっていただきまして、右側の35ページの(ウ)空家対策では、近年、社会問題にもなっており、本市においても、力を入れて取り組んでいる事項のため項目を追加しております。

1枚めくっていただきまして、36ページをご覧ください。5 景観形成の基本方針ですが、この分野は、本市の景観形成基本計画に基づき取り組んでおりますが、今回の改正では大きな変更点はありません。以上が、第4章分野別都市づくりの方針の土地利用の方針になります。

次に、第5章地区別まちづくりの方針になりますが、まずは、39ページをご覧ください。本市は、8地区に分かれておりますが、秦野駅北側に位置する本町地区は市に中心部になっております。

1枚めくっていただきまして、40ページをご覧ください。本町地区まちづくり方針になります。

(1) 地区の将来像では、目指すまちの姿である、緑の枠内に将来像、オレンジの枠内に地域づくりの基本目標を記載しておりますが、こちらは、各地区で行われた地域まちづくり計画策定会議で決定された内容を引用しております。

(2) 地区の現況には、各地区の位置、人口、特徴が記載されております。

右側のページの(3)地区の課題では、分野別の5つの項目ごとに課題の取りまとめを行っております。(4)まちづくり方針、

1枚めくっていただきまして、42ページのイ交通体系形成(ア)体系的な道路網の形成では、国道246号の交通渋滞の緩和と、広域交通の利便性向上に寄与する厚木秦野道路の整備促進の内容を盛り込んでおります。(ウ)公共交通網の確保・維持では、立地適正化計画のネットワークの強化を図るため、バス路線の確保を図るとともに、地域の実情に応じた公共交通の確保・維持に努める旨の記載をしております。以上が、第5章地区別まちづくりの方針の本町地区

まちづくり方針になります。

次に、77ページをご覧ください。こちらは、最終章の第6章まちづくりの実現に向けて、になります。1枚めくっていただきまして、78ページから79ページにかけては、都市計画の各種施策の推進に関する内容となります。

さらに、1枚めくっていただきまして、80ページから81ページにかけては、協働によるまちづくりの推進に関する内容となります。さらに、1枚めくっていただきまして、82ページには、まちづくり推進体制の充実に関する内容を記載しております。計画案の説明は以上になります。

次に、今後のスケジュールについてですが、スクリーンをご覧ください。12月16日から年明けの1月15日までパブリックコメントを予定しております。

久保寺委員

パブリックコメントとはどういったものですか。

事務局

パブリックコメントとは、計画案を市民の方々に周知し、インターネットや公民館で、この計画に対するご意見をいただくものになります。

その後、パブリックコメント等でいただいた意見を反映した計画案を作成し、来年、2月頃予定しております、第2回の都市計画審議会に諮問事項としてあげさせていただきます。その後、令和3年4月に公表を予定しております。

以上で、「報告第1号 秦野市都市マスタープランの改定について」の説明を終わります。

会長

今冬からパブリックコメントが始まるということですが、以上の計画案のご質問、ご意見がございましたら、是非、お願いします。

福森委員

中身については非常に良いと思いますし、案作成の段階から様々な意見を反映しながら進めていることとは思います。これからパブリックコメントを予定しているというこ

とですが、市民の皆様からたくさんのご意見をいただいでいくことが貴重な形になってくると思うので、例えばホームページの片隅にパブリックコメントをやっています、公民館でもやっていますということだけでは、なかなかご意見は集まらないと思います。市民の皆様から様々なご意見をいただけるよう、わかりやすく発信を工夫していただきたいと思います。

八尋委員

今、説明をいただきまして感じたことですが、この計画はこれからの10年間を踏まえて改定をする中で、今パンデミックが起きており、新しい生活様式などの変化や、また環境問題もかなりこの先の10年間で変わるではないかというふうに思っております。

計画の内容をみせていただくと、SDGsの部分はかなり大きく取り上げられていまして、その部分は意識されている部分があることはわかります。しかし、今後について、どのように変わっていくのかと予測するのが非常に難しいと思うのですが、その部分をどのように捉え、考えていくのかということと、10年間の途中で機転が発生する、その時にどういうふうに修正等をしていくのか、そういった考えがあれば教えてください。

課長代理
(都市総務担当)

ご意見のとおり、今後の社会、この1年間ででも先が見えないような動きがあり、私どももこの10年間の計画を作るうえでも大変苦慮しております。

その中で、例えば、15ページをご覧いただきたいのですが、価値観の多様化と安全・安心の意識の高まりというところの「新技術を活かした都市づくり」、この中にも「新型感染症が世界的に大流行する中」といったように、新たな部分も意識していないわけではないのですが、今後の中での見極めが非常に重要なところだと思っております。

5ページをご覧いただきますと、計画の期間と改定につきまして、このマスタープランは令和3年度を開始年とし

まして、おおむね20年後を見据えた中での10年間の計画、目標年次としております。関係する諸計画の見直しや、今回のような社会、経済情勢の大きな変化を踏まえた中で、必要に応じて見直しができるよう用意していきたいと考えておりますので、そういった中で見極めていきたいと考えております。

会 長

確かになかなか先が読めない、ニューノーマルなど色々な話が出てきていますが、最近では働き方の大きな変化としてテレワークなどが出てきていますので、現在の計画案は全体としては良いと思いますが、そういった変化にも今後、柔軟に対応していく考えは必要であると考えます。

その他にありますか。

久保寺委員

都市マスタープランにおける人口構成の見通しについて、20年先はどのような予測をしているか教えてください。

担当参事

人口構成についてお答えします。

現在のマスタープランにおきましては、10年後の2030年は、15万7千人を見込んでおりますが、その先のさらに10年後の2040年につきましては、13万3千人台の人口を想定しております。

しかしながら、このマスタープラン、また新総合計画における人口構成であります。そちらの考え方につきましては、国立社会保障・人口問題研究所による想定人口比よりはプラスになっております。これは3千人から4千人程度の増加になっておりますが、今後の秦野の施策の打ち込みによって、これまでのマイナス思考ということではなく、明るい兆しを見込みまして、プラスアルファの人口を想定して見込んでいるものです。

会 長

他にご意見、ご質問はありますか。

先ほどの八尋委員と意見の内容が近いものとなりますが、一昨日、今年は気候変動枠組条約の第25回目の会議ができなく、首脳会議がテレワークで行われたようなのですが、中国が2050年までには65%くらい温室効果ガスを減らすとか、ヨーロッパも電気自動車しか走らせないですとか。一番大きなのはバイデン氏が1月20日から大統領になりますので、11月4日にアメリカがパリ協定から抜けていますけれども、おそらく1月から6か月以内にはまた加入することが想定されています。このようなことを考えますと、近い将来でもおそらく情勢はだいぶ変わるだろうというように思っています。化石燃料を使わないようにするですとか、もう1つ大きいのは世界的に増えているのは、原子力発電がものすごく減るとか。そういったことを考えると、新技術の観点をもう少しフォローしないと変化に対応できないのではないかと思います。

パンデミックに関しても、今はコロナウイルスですが、専門家も今後、ウイルスが変異をし、もう1回、2回起こるようなことも言っていますので、通信関係、それからクラウドとか電気の供給インフラ、高速道路も電気自動車が走ってくるなどで社会は全く変わっていくわけです。

そうなると、今までのマスタープランはこれで良かったと思いますが、今までのものをそのまま改定しているようで、内容を見ても新しいものが見当たりません。水素技術などの新しい技術に関する記述がない印象を受けます。

環境に関しても、「里山と生態系の環境」、秦野ですと、再生可能エネルギーとしてのバイオマスが非常に強いと思いますが、その強みが全く出ていないと思います。そのようなところをPDCAの過程の中でまとめていただいて、こういったところを反映していかなければ、今のままでの計画案では時代の流れ的に古いのではないかという印象です。

世界の動きはものすごく変化していますので、もっと新しいものやアイデアを取り入れ、網羅されていない部分について、今後、検討していただけるとありがたいと思いま

す。

担当参事

現在の見解についてご説明いたします。55ページと56ページをご覧ください。

新しい取り組みにおきましては、私どもの意識といたしましては、なるべく追随ができる形にまとめていきたいと考えております。その中では、かなり国の施策でも言われておりますスマートシティに関しましては意識をして記載しております。また、SDGsの中の持続発展可能なまちづくりというものの観点からも、新しいものに関しては取り込むよう意識をしてまいりたいと思っております。

若干記載が薄いと思われましても、その旨につきましては、再度調整をしていきたいと思っております。

副会長

世界的には30年くらい前から様々な研究をしていることで、日本はだいぶ遅れています。国内でも、これからもそういった取り組みが出てくると思いますが、そのような観点から本計画にも先取りをしていただけると無駄がないのではないかなと思います。

会長

それでは、他はないでしょうか。

各委員

(なし)

会長

それでは、以上で「報告第1号 秦野都市マスタープランの改定について」は終わりにしたいと思います。

会長

次に、「報告第2号 「さと地共生住宅開発許可制度」の見直しについて」を議題とします。

それでは事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、「報告第2号 「さと地共生住宅開発許可制度」の見直しについて」説明します。

説明に先立ち一言、都市計画法第34条第12号の規定により市条例として、「さと地共生住宅開発許可」を創設するにあたり、平成24年に行った都市計画審議会において報告説明をしています。

今回の見直しは条例施行規則の改正ですが、創設時と同様にご報告、ご説明をさせていただきます。

それでは説明に戻ります。

まず1ページ目になりますが、「1 背景」として、許可制度の概要については、お手元にあるA4縦使いのパンフレットを用意しました。簡単に申しますと、上地区に限定し、既存集落の維持を目的に専用住宅の許可を行うものです。

パンフレットの2ページ目では、対象区域・建築密度を定め、3ページ目では、除外区域を定め、4ページ目では、住宅の形態・規模等の基準を定め運用しています。

A4横使いのパワーポイントの資料に戻ります。

現状になりますが、運用から8年目で実績は5件6宅地、人口減少は進行し既存集落維持へ不安の声があがっています。社会情勢などの変化を踏まえた許可制度の見直しの御意見を頂いております。

2ページ目に移ります。「2 改正の目的について」、上地区の地域特性をあげますと、1つ目は都心へのアクセスの良さを有し、2つ目は里山里地が周囲にある自然環境を有し、3つ目は小規模特認校制度を導入した小学校がある教育環境を有し、4つ目は維持存続が望まれる集落が存在しています。

このような地域の実情を踏まえ、若い世代が住むことで集落が活性化し、その世代が利用できる許可とするため見直しをします。

3ページ目に移ります。「3 基準改正にあたり敷地規模」に着目しました。許可創設時は、質の高い宅地供給のため、優良田園の基準に準じ面積を300平方メートル以上としています。また、敷地活用は、優良田園HPやさと地パ

ンフレットなどで家庭菜園のイメージが強くなっています。

優良田園は20年強、さと地は検討段階から10年が経過し、社会情勢や生活様式は変化をしており、自然を生かした趣味を楽しむスローライフ、テレワークなど新しい生活様式が普及しています。これらを踏まえ、社会の変化などに応じた敷地規模の見直しが最も効果的な改正内容と判断します。

4ページ目に移ります。「4 市の施策との整合について」、現行の総合計画及び来年度からの新総合計画では里山里山の豊かな自然と共生した良質な住環境の創出として、さと地許可の普及促進が位置づけられています。

都市マスタープランでは上地区まちづくり方針で地域の活性化を図るための制度の拡充が記されています。また、総合計画と連携した表丹沢魅力づくり構想では、いなか暮らしに関心を持つ方の受け皿として位置づけられています。

5ページ目に移ります。「5 立地適正化計画との整合について」、立地適正化計画では市街地形成の歴史的背景を踏まえ、既存の地域コミュニティを維持確保するため、市街地調整区域の里山生活拠点でのローカルコンパクトに関する取組み検討があげられ、既存集落の維持を目的としたさと地許可との整合も図られています。

6ページ目に移ります。「6 改正の具体内容について」、お手元の資料の赤色に着色している部分が改正部分です。建蔽率を30%から40%に、容積率を50%から60%に、各区画の面積を300平方メートル以上から240平方メートル以上としています。

7ページ目に移ります。「7 スケジュール」ですが、令和2年11月に神奈川県開発審査会に報告を終え、本日の審議会報告を行い、令和3年4月規則改正予定となります。

説明は以上でございます。ご意見を宜しくお願いいたします。

会 長

以上の報告について、何かご質問、ご意見がありましたら
お願いします。

久保寺委員

ただいま上地区のお話がありました。

現在、着々と新東名高速道路の工事が進んでいますが、秦
野 I C の整備がなされると、上地区の柳川地区はほとんど
I C の道路網と周辺整備で、集落が失われてしまうほどの
大きな変化があります。

また、秦野西 I C の料金所を含め、国道 2 4 6 号に面した
周辺も同様です。

このように、上地区住民の生活空間が相当縮小されるこ
とになっていくと思いますが、行政としてはそのような面
について、今後の上地区のまちづくりにどのような見通し
を立てているか教えてください。

参事
(開発指導課)

来年度に新東名高速道路が完成されまして、市民の方々の
生活が制限されてしまうということに関して行政側はど
のように考えているか、というご質問をいただきました。

上地区の人口は、平成 2 2 年の 2 8 0 0 人をピークに、昨
年度では約 6 0 0 人減少しており、元々少数の地域の中で、
人口が減少している状況です。そのような中で、さと地共生
住宅開発許可制度ですが、上地区の地域コミュニティの維
持、それから活性化という目的で、市街化調整区域の中で、
住宅などが建築できる許可制度を特別に作っております。

そういった中で、通常、市街化調整区域はなかなか建物を
建てられないのですが、今回、面積を少し緩和いたしまし
て、より使っていただける許可制度にし、土地利用を図っ
ていただきたいと思っております。

そういった形で、許可基準をもう少し緩和して、P R をし
ながら移住者それから定住者を呼び込み、地域の活性化や
コミュニティの維持につなげていきたいと思っております。

久保寺委員

許可制度の主旨はよく分かりましたが、I C ができると、

相当環境が悪く言うと破壊されてしまうので、上地区に今、住んでいる方々が平穩に今と同じような生活をするにはどうしたらいいかということ色々と行政にも考えていただいて、上地区の方々が住みづらくなならないよう配慮して行政指導を行っていただけるとありがたいと思います。

要望に変えますが、行政の方々が上地区の方々が日々、平穩に私たちと同じような生活が営めるよう、環境に特段の配慮をしていっていただきたいと思います。

担当参事

上地区につきましては、都市マスタープランにおけるまちづくりの地区別方針の中でも、ご要望いただいたところを意識してまいりたいと思います。

会 長

それでは、他にはございませんでしょうか。

中村委員

条件緩和に至った経緯について教えてください。

例えば、住民の方々や移住を考えられている方々からのご意見、ご要望に基づいて緩和に至られたのか、もしくは、なかなか実績として伸びないから緩和をした方が良く考えたのか、お伺いします。

担当課長

(開発審査担当)

面積を緩和するということに関しましては、実績数が元々少ないということは以前より課題としてありまして、新東名高速道路の開通の期に、これをチャンスと捉えている観点と、移住や田舎暮らしに興味があるかというアンケート調査を実施したところ、敷地が300㎡という面積は非常に大きいというようなご意見をいただいたところもありました。これらの機会を踏まえて、今回、面積の緩和、つまり縮小をすることに至っています。

中村委員

実際に許可制度を使う方の意見は大きいと思います。

実績数を伸ばすため、もう少し来てほしいと思うのであれば、興味をより持っていただけるよう、イメージを作らせ

てあげられるような工夫が必要であると考えます。

来られる方が自分の生活をイメージできることや、こういう良いところなら、こういう家ならば住んでみたいなど思っただけのようなイメージを示していただかないと、なかなか来ていただけないということもありますし、住宅の内容に関しましても、自由な建て方ができるような制度が良いと思います。

今でしたら、高さが10mでも2階建てにしたいですとか、2階までならロフトでも大丈夫なのかですか、上地区の特性に合う丸太小屋のような変わった形の建物を建てたいという方も大勢いらっしゃると思いますので、もっと自由なイメージできるような形にしていただけると、良いと思います。

今、様々なところで類似の制度を進められているとは思いますが、もう少し緩和とかイメージを具体的にされた方が良いと思いますのでご検討よろしくお願いします。

参事
(開発指導課)

貴重なご意見ありがとうございます。

現在、コロナ禍で生活様式に大きな変化があるところですが、この許可制度も、広い宅地の中で家庭菜園ができるなどのイメージを持てるようにとスタートをしています。

また、若い世代やアウトドア等の多趣味をお持ちの方にも住んでいただきたいというイメージを持っております。そういった中で、アンケートをとった結果、秦野は都心に近いということも重なりまして、土地の価格の観点等から300㎡では広いということになりましたので、もう少し面積規模を緩和した方がニーズに合っているという判断をしております。

生活や住宅へのイメージにつきましては、いただきましたご意見を参考にさせていただきます。

会 長

多くの方々に来ていただくということで、住むにあたってのイメージを工夫し、お示していただきたいと思います。

また、市街化調整区域でもございますので、そのあたりの配慮も兼ねていただくと、今後、より良い制度となっていくと思います。

佐野委員

スケジュールでは、本日は報告で、来年の4月に改定するということが、本日の意見などで多少、修正されるということはあるのでしょうか。ないのであれば言う意味がないと思いますが。

参事
(開発指導課)

本日、ご報告させていただいた中で、貴重なご意見をいただいておりますので、ご意見等いただければ修正などは検討してまいりたいと考えております。

佐野委員

土地利用に関しましては、建蔽率や容積率が上がるということは、上地区に移住等を考えている方々からすればありがたいことだとは思いますが、今の世の中で言いますと、だんだんと働き方や働く場所の在り方が変化している中で、テレワークや、あるいはリモートワーク、ワーケーション等もあると思います。

上地区の地域特性を活かした狙いという観点では、このような許可制度は良いことだと思いますが、坪数を小さくするというのは違うと考えており、むしろ私は面積は300㎡のままで良いと思います。

なぜかという、土地の設定を小さくしてしまうと、せっかく田舎で生活をしていただくところが、面積を狭くしたら畑仕事をするところがなくなってしまうわけだからニーズと逆に行っているところがあると思います。

先ほど言いましたが、意見は意見として参考にしていただけるということなら、是非、こういった意見もあるということをお覚えておいて欲しいと思います。

会 長

他はよろしいですか。

副 会 長

環境学の観点から言いますと、ここで里山や自然というワードが出てきていますが、アンケートを取ったりすると一般の人と環境学を専門としている人とは全く違う見解になります。里山里地は経済的な価値がなければ里山里地とは普通は言わないので、そういったところが混在しています。

一般の人が住みたいという自然環境は、環境学をやっている人の「原生林をそのままにしておくことが一番良い」ということとは全く違うと思います。道に生やしている木などは環境学から言えば全く意味のないものではありませんが、ただ、人間のストレスの解消や啓発というところでは、あれがあることによって環境教育の観点上、環境を意識することができるようにはなります。

許可制度の中に、こういった言葉がでてくると混乱を招くことになると思います。環境を大事にするのであれば、何もしないことが良いわけですし、このように用いる言葉によって、色々な考え方が混在してしまいますので、一般の方々がイメージできる言葉を使って欲しいと思います。

里地里山という言葉を使いますと、意味合いが全く別のものになると思います。ただ、イメージを持たせるためには良いとは思いますが、色々な人にそういったところを突き詰められる可能性もあるので、本当に一般の人が思うイメージというところを住んでいるところでちゃんと確保しておくことが大事だと思います。

山の中にはちゃんと原生林があって、里地里山があって、今はバイオマスをやられていると思うので、それはそれで進めていただいて、そこと許可制度は分けて考えていく必要があると思います。整理されていないような印象を受けていますので、そういった観点からも検討をお願いしたいと思います。

会 長

他にご意見、ご質問はありますか。

高橋委員

本日は委員の方々から様々なご意見が出ていますけれど、私は一度持ち帰って、じっくりと検討して意見等をまとめてまいりたいと思います。

事務局としては、いつ頃まで意見等を出して欲しいかや、次回の審議会がいつ頃に開催するかということをお教えください。

会 長

事務局より説明をお願いします。

担当課長
(都市計画担当)

高橋委員からご質問がありましたことにつきまして、本日は議案や報告の内容が多く、限られた時間の中で、内容をすべて見きれないということで申し訳ございません。

「報告第1号 秦野市都市マスタープランの改定について」は、先ほどのスケジュールの中にありましておおり、今月の16日から1か月間ほど、市民意見をパブリックコメントの手続きの中でいただく予定です。

他の委員の方々も本日の審議会の場のみではなく、ご意見、ご質問等ございましたら、概ねその期間中を目安に、メールや所定の様式等で構いませんので、お問い合わせいただけますと、パブリックコメントでいただいた意見と合わせて整理をさせていただきたいと思っております。

「報告第2号 「さと地共生住宅開発許可制度」の見直しについて」は、本日、貴重なご意見をいただきましたので、今後の中で検討、対応をさせていただきたいと思っております。

高橋委員

「さと地共生住宅開発許可制度」の見直しについては、本日の意見で了するということですか。

参事
(開発指導課)

本日は、許可制度の見直しを行なったことについてご報告させていただきましたが、許可制度そのものを変えるということではなく、許可制度の基準を数値的に見直したものです。

本日いただきました貴重なご意見は、盛り込んで対応し

てまいりますので、引き続き、ご意見の方はいただきたいと思います
思っております。

会 長

是非、本日、委員の方々からありましたご意見を活かして
いただくことで、今後の改定へもつながると思います。

今回の報告内容としましては、請求要件を300㎡から
240㎡に下げ、今後どのような変化があるかというところ
だと思います。

見直し後の状況を見ながら、いただいたご意見の検討は
続けていただき、許可制度の見直しを進めていただきたい
と思います。

他はよろしいでしょうか。

各 委 員

(なし)

会 長

それでは、議事(3)「その他」ですが、事務局の方から
ありますか。

事 務 局

次回審議会の開催予定ですが、議題につきましては、本日
ご報告いたしました「秦野市都市マスタープラン」の最終案
について、諮問をさせていただきたいと思います。

現在のところ詳細は未定ですが、年度末に近いのですが、
来年の2月頃を予定しておりますので、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
きたいと思います。

事務局からは以上です。

会 長

今回は来年の2月に開催予定ということでございますので、
その折は「秦野市都市マスタープラン」の諮問をよろしく
お願いします。

最後に、皆様方から全体を通して何かありますでしょうか。

ないようなので、これをもちまして、本日の審議会を終了

します。

皆様、本日はご協力ありがとうございました。