

審議会等の会議録	
会議の名称	平成26年度 第1回座間市都市計画審議会
開催日時	平成26年6月26日(木) 14時00分～17時00分
開催場所	座間市役所 5階 第1会議室
出席者	山本会長 中澤副会長 佐藤委員 荻原委員 沖永委員 吉川委員 渡慶次委員 有山委員 渡部委員 高野委員 沼田委員 川崎委員 倉持委員 (欠席) 加藤委員 大塚委員
事務局	遠藤市長 関田都市部長 山口次長兼道路課長 浅黄都市計画課長 中里技幹兼都市計画係長 小山副技幹 宮川主事 片野主事補
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開 傍聴人数 0名
非公開・一部公開した理由	_____
議題	座間市景観計画の変更(案)について 報告事項 栗原東部地域土地利用方針(案)について 第7回線引き見直しについて
資料の名称	○ 座間市景観計画の変更(案)について-資料1 ○ 栗原東部地域土地利用方針(案)について-資料2 ○ 第7回線引き見直しについて-資料3
会議の内容 ※会議次第及び発言要旨等	<p>事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今から 座間市都市計画審議会を開催させていただきます。本日は、各委員さんにおかれましては、大変お忙しい中、ご出席を賜りありがとうございます。お手元の次第に基づきまして、進めさせていただきます。それでは今回、神奈川県的人事異動により、新たに都市計画審議会の委員をお願いしていますので、ただ今から市長より委嘱状の交付をさせていただきます。お名前をお呼びしますので、自席でお受け取りいただきたいと思ひます。市長お願いいたします。はじめに、神奈川県県央地域県政総合センター所長、川崎泰彦 様。続きまして、神奈川県警座間警察署長、倉持英彰 様</p> <p>市長 (委嘱状の交付)</p> <p>事務局 ありがとうございます。なお、委員の任期は座間市都市計画審議会条例第3条第2項の規定により前任者の残任期間となりますので、平成26年11月19日までとなっておりますので、よろしくお願ひいたします。それでは、ここで新たに委員となられた方がいらっしゃいますので、恐れ入りますが皆様自己紹介をお願いいたします。それでははじめに山本会長、続いて中澤副会長、お手元の名簿順にてお願ひいたします。</p> <p>(自己紹介)</p> <p>事務局 ありがとうございます。それでは、市側の紹介をさせていただきます。(事務局紹介) 次に、本日の委員さんの出席状況について報告をさせていただきます。大塚委員・加藤委員さんにつきましては所用により欠席との連絡を受けております。現在のところ出席は、15名中13名で定足数に達しております。従いまして座間市都市計画審議会条例施行規則第5条第3項により、本日の審議会は成立いたしますので、ただ今から、座間市都</p>

<p>会議の内容 ※会議 次第及び発言要旨 等</p>	<p>事務局 市計画審議会を進行させていただきます。 始めに、市長及び当審議会 会長よりご挨拶をお願いいたします。市長よりお願いいたします。</p>
	<p>市 長 (あいさつ)</p>
	<p>事務局 ありがとうございます。続きまして、会長よりお願いします。</p>
	<p>会 長 (あいさつ)</p>
	<p>事務局 ありがとうございます。 これより審議へ移らせていただきますが、本審議会は、座間市協働まちづくり条例第12条の規定に基づき、会議の全部又は、一部を公開することとされていますので、ご了承をお願いいたします。 それでは、本日の議題であります、座間市景観計画の変更(案)につきまして、景観法第9条第8項により、市長から会長へ諮問をさせていただきます。なお、皆様のお手元に、諮問書の写しをお配りしますのでご覧ください。</p>
	<p>市 長 (会長へ諮問書の提出)</p>
	<p>事務局 恐れ入りますが、市長は他に公務がございますので、ここで退席させていただきます。 (市長退席)</p>
	<p>事務局 ここで、本日の配布資料の確認をさせていただきます。 (資料確認) これからの議事進行につきましては、座間市都市計画審議会条例施行規則第5条第1項に基づきまして、議長を山本会長をお願いいたします。</p>
	<p>議 長 それでは、これより議題に入ります。 ただ今、市長から諮問のありました、座間市都市計画審議会 議案第1号「座間市景観計画の変更(案)」につきまして、事務局の説明を求めます。</p>
	<p>課 長 それでは、議案第1号「座間市景観計画の変更(案)について」、説明させていただきます。 最初に座間市景観計画について、ご説明させていただきます。平成16年12月17日に「景観法」が施行されました。この法は住民、事業者、国、地方自治体の良好な景観の形成に対する責務を示した法で、優れた自然、歴史的、文化的景観をかけがえのない財産として守り育てるとともに、次世代へ継承していくために個人や感性の問題ではなく地域一体となって景観をコントロールしていく必要があることを明確にし、法的な根拠を与えるものとなりました。 そこで、本市では景観法を活用するために、県の同意を得て、平成18年4月1日に「景観行政団体」になっております。 本市では、地域独特の美しさを守り育てることを目的に平成16年に制定された景観法に基づいた座間市景観条例(平成20年3月31日制定)と、座間市景観計画(平成20年8月4日座間市告示第76号)を定めました。 景観条例と景観計画は、景観形成の基本理念や方針等を定め、これを実現していくために、景観誘導の指針や、地区ごとの特性を生かした景観づくりを進めていくための仕組みなどについて定めたものです。 景観形成方針は、建築物に関わる行為において配慮すべき事項を定めたものであって、本市の景観づくりで目指す望ましい景観の姿を示したものです。本市の景観構造を表現した「緑と屋根と坂」を生かしたまち</p>

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

課長 づくりを景観づくりのテーマとし、基本目標を設定しています。
景観計画の区域良好な景観の形成は、地域の魅力の向上に加えて、座間市としての魅力を高めていく上で重要なものです。特に本市では、相模川の河岸段丘や丘陵地の緑の保全や河川沿いの景観形成、眺望の保全など、調和のとれた規制誘導を行っていく必要があることから、市全域を景観計画区域としております。また、景観計画区域のうち地域住民等の合意形成に基づき、特にきめ細やかに計画を定める地区を「特定景観計画地区」として、旧市街地の佇まいを残す「鈴鹿長宿特定景観計画地区」を指定しています。

続けて、変更案について説明いたします。今回の変更点は、3点ございます。まず、1点目ですが、景観重要公共施設の指定についてでございます。

景観重要公共施設の指定につきましては、座間市では、地域独自の美しさを守り育てることを目的に、平成20年に座間市景観条例と座間市景観計画を定め、市全域を「景観計画区域」、鈴鹿長宿街づくり協定地区を「特定景観計画地区」とし、「景観形成基準」に基づいた建築物等のデザイン、色彩、配置の規制、誘導を行ってきました。

更に良好な景観形成を目指し、平成23年度より、市内の公共施設についても景観重要公共施設の制定に向け作業を進めております。平成23年度に景観重要公共施設の選定を行い、平成23年度第1回座間市景観審議会において承認されました。平成24・25年度で、関係機関や公共施設管理者と協議を行い、平成25年度第1回座間市景観審議会においては、施設管理者協議が整った「座間市道5号線」「かにが沢公園」の2箇所の公共施設の景観重要公共施設指定について了承されたことを受け新たに位置づけました。今後につきましても、新たな景観重要公共施設の指定に向け、施設管理者や関係機関等との協議を経ながら、作業を進めていきたいと考えております。

2点目が、「座間市都市マスタープラン」が平成23年3月に改訂された事に伴い、座間市景観計画についても現行の都市マスタープランに合うよう微修正を行いました。

また、3点目が、鈴鹿長宿特定景観計画地区「景観形成基準等」の変更でありまして、これまで一律に建築物の高さを10mと規制していましたが、寺、神社等の歴史的な建築物に対しては、一律な制限を課すことで歴史的な雰囲気を醸し出す地域独特の景観形成に影響があるものと判断し、今回のただし書きを追加しました。

また、5月1日より30日までの約1ヶ月間、景観計画の変更（案）についてパブリックコメントを実施いたしましたが、意見はありませんでした。

今後の予定としましては、審議会の議を経て事務的変更手続きを行ってまいります。

簡単ですが、これまでの経過および変更について説明させていただきました。以上で、「座間市景観計画の変更（案）」についての説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

議長 ただ今説明がありましたことについて、ご意見、質問等ありますでしょうか。

委員 鈴鹿長宿の景観計画の、高さの制限という事についてですが、神社お寺等の「等」とは何を指しているのですか。協定委員会の意見を聴けば、どのようなものでもよいのでしょうか。

課長 この「等」については、神社、寺などに付属するもの、あるいは歴史的と感じさせる蔵などを想定しています。

議長 よろしいですか。他にはございますか。

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

- 委員 鈴鹿長宿における共同住宅についてですが、新規の共同住宅の計画があった場合、許可をするのかどうか伺います。
- 課長 共同住宅だからといって許可しないというわけではないですが、どのようなものでもいいというわけではありません。
- 委員 歴史的な街並みを守る場合には、できれば共同住宅はなるべく抑制した方が良くと思いますし、そのほうが審査もやりやすいと考えます。
- 議長 よろしいですか。他にありますか。
- 委員 ただいまの共同住宅の意見については、景観形成方針に基づいて事前に審査するという記述があるので問題ないのではないかと思います。
- 課長 はい。ご意見ありがとうございます。
- 議長 他にございますか。
- 委員 ただいまの鈴鹿長宿についての質問なのですが、今回のただし書きの追加は寺神社等の歴史的建築物の建替え等について配慮してのことであると伺いました。しかし、ただし書きに「歴史的建築物に対して」という記述があれば問題ないと思いますが、しかし今回の改正では主語の部分にその旨が明記されていないので、このままではそれ以外の建築物も対象になってしまうということになると思います。なぜ歴史的建築物に限定しなかったのですか。
- 課長 今回の変更は歴史的建築物の建替えがきっかけにはなっていますが、歴史的建造物に限定するのではなく、昭和初期等の建物や、寺、神社に付属する建物やまた新しい建物についても歴史的まちなみにふさわしい景観上活かせる形態の可能性もあるのではないかと、という想定から今回のような文面といたしました。歴史的建築物以外でも、まちなみ協定委員会と景観審議会のふたつの議論を経れば、適用は可能なのではないかと考えています。
- 委員 今のお話ですと、歴史的建築物以外のその他建築物についても、このただし書きの対象になる可能性があるということでしたので、私には意外でした。そのような意図があるのなら、その旨も理由のところに明記しなければならないのではないのか、というのが率直な感想です。本日配布された資料を見た限りでは、このただし書きは歴史的建築物に限定されるものだと考えてしまうかと思えます。しかしまた、もちろん地権者さん達の意見が最優先されるべきだと思いますけども、変更の趣旨としては今回のただし書きの対象は歴史的建築物に特定すべきだと思います。
また合わせてもうひとつ伺いたいのですが、今回の改定は龍源院さんの建替えに端を発するものですが、この建て替えの経緯について、地元の方々と話し合い、また景観審議会のなかでの議論がどのように行われたか伺いたいです。
- 課長 正確な年月日は控えておりませんので、多少前後するかと思いますが、1年ほどまえから龍源院さんの建替えの相談がありました。そのなかでお寺という建物の形態上、屋根がどうしても既定の高さを超えてしまうという相談がありまして、景観だけではなく建築基準法上も当該地は第1種低層住居専用地域であり高さ制限の10mを超えますので、これがクリアできるのかということから話がはじまりました。そこで最初の段階で地元の方々とよく話し合いを行って意見を詰めて頂くようお願いしました。その後建築基準法の許可にはだいぶ時間を要しましたが、十分広い土地なので周囲に対する影響がないという事で実現の道筋が見えてきました。地元との話し合いについても建て替えの了解を得ら

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

課長 来たとの事なので、その経緯を踏まえて景観審議会でも審議の結果、今回のようなただし書きの追加という形でまとめました。

委員 建築基準法との関係では、今回の龍源院さんは建築基準法の施行令の一定規模の敷地あるいは空き地がある場合には高さの制限は12mまでという緩和措置に従ってのことで、率直に言って景観法での高さの制限というよりも建築基準法上の10mの制限というのが優先しているということですし、また景観法上では実際勧告というような形でしか対処できないわけですね。ただちょっと不安になるのは、龍源院さん周辺は第一種低層住居専用地域なので大半は問題ないかと思うのですが、市道4号線沿い、悪く言えば鈴鹿長宿景観区域のど真ん中を分断する形で計画されている都市計画道路座間南林間線周辺のことで、現状でも市道4号線（都市計画道路座間南林間線）の周辺は第一種低層住居専用地域ではなく、第一種住居地域となっていると思うので、そうすると建築基準法上は高さが10mを超える建物も可能であるということになります。ですからこの高さ制限については歴史的建築物に限って、一般的な建物には適用できないような方向にするほうが適切ではないかな、と思います。以上が私の懸念と意見です。

課長 まず景観法・景観条例の届出勧告という制度については、届出、勧告それから公表という制度があります。この鈴鹿長宿特定景観計画地区では今日まで一低層、一住、一中高などの10m規制のある地域とない地域が混在しているところで、まちなみ協定委員会や地域住民どうしの協力によって歴史的な街づくりと保全を進めてきたという点について評価のうえ、協定という比較的緩やかな制度を適用してまいりました。

ただいまのご質問は、都市計画道路沿線における今後の新しい建築物にどう対処していくかということかと思いますが、今日までの実状を加味すれば、この鈴鹿長宿地区には住民同士の話し合いのできる土台があるものと考えられますが、かといって高層建築物が今後絶対に建たないと言い切れる訳ではないので、今後都市計画道路沿線との兼ね合いについても景観地区への指定などの都市計画に直接関連する具体的な規制が必要かどうかなども検討・議論していく必要があるのではないかと考えています。

委員 市の意向はわかりました。しかし、龍源院さんの工事についてですが、現状では地域住民との話し合いも完了して着工しているわけですね。そうすると少し細かいことを言うようで大変恐縮なのですが、本来なら今回のただし書きの追加が先に行われてから、その条項を適用して工事がなされるというのが筋であるかと思います。現実には今回の改正内容の主旨に沿って工事が進められているわけで、それが悪いというわけではないのですが、今回の変更が後付になっているのではないのでしょうか。そのあたりの事情を説明頂きたいです。

課長 この案件については、一年少し前から工事をずっとお待ちになられていた経緯がございまして、市としても勧告をするのかどうかという議論をしていたところだったのですが、景観審議会での議論を経た時点で処分をさせて頂いたというのが現実です。ですが実際の景観計画の変更の効力は都市計画審議会の意見を聴かなければならないとなっておりますので、時間的なギャップがあるのは確かでございます。

委員 ありがとうございます。率直なところでは、この変更の主旨としてはよくわかりましたが、やはり今回追加するただし書きの範囲は歴史的建築物に限定した方がよいのではないかと思います。

あと景観重要公共施設について質問なのですが、よろしいですか。
車道及び歩道の仕上げなどは、沿道の建築物などが映えるような色彩とする、とあるのですが、これはどういう意味合いでしょうか。現状の相武台南口商店街の意匠というか色彩が映えるように道路舗装に関して配慮するという意味でとらえていいのか、また整備された路線にあつ

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

委員 ではその適正な維持管理するという意味は、現状の市道5号線整備からすると、歩道部分のことを指すのかと思うのですが、既に整備された路線というのはどの部分のことをいっているのでしょうか。

課長 まず一点目の色彩の件ですが、基本的な考えは南口スタイルのころから言われてきたことで、今後建物の建て替えが進んでいこうという想定があったことから今後たとえば統一カラーの導入などがあった場合にあくまでも商店街は建物が主役であるため、歩道があまり華々しく目立つ意匠であると建物が映えないのではないかという意見がありましたので、それを踏まえてのことです。

整備された路線にあってはということについては、景観重要公共施設に指定された部分を指しており、整備完了後も今後5年10年と色々な改良をしていくかと思いますが、景観需要公共施設を指定した当初の意思を尊重した適切な維持管理していくという意味でございます。

委員 ありがとうございます。つまり建替えが進んでいったうえでの建物をどうみるのか、ということですね。しかし残念なのは、もちろん地権者の方々の発議が無ければ難しいのですが、景観協定等の建替えについてのなんらかの先行した景観形成が行われていれば、それに沿って景観重要公共施設が合わせていくというならまっとうなことだとは思いますが、現状の商店街の建物などから考えると、少し(建物の色彩と道路との関係が)イメージしづらいように感じました。

議長 他にございますか。

委員 市道5号線についてなのですが、歩行者の安全ということを掲げていますが、車椅子などの歩行者や車両以外についてはどうお考えなのでしょうか。

また話が少し変わるのですが、自己発電によって点灯する街灯の話題などが耳に入っているのですが、そういったものを導入する考えなどはあるのでしょうか。

次長 市道5号線についてご質問を頂きましたが、まずバリアフリーに関してですが、この市道5号線というのは相武台の駅前ということもございまして、交通バリアフリー法の特定路線にはいっております。県道や鉄道事業者施設及び駅舎などを重点的にバリアフリー化を進めてきたなかで、そのひとつの方法として段差ゼロや車いすが通りすがれる最低幅が2.4m以上であるので一方(商店街側)の歩道幅は3mとしているのと、また目の不自由な方のためのブロック敷設などをふまえて、今回の景観重要公共施設の指定に配慮した構造としております。

また歩道の仕上げについても、インターロッキングという横浜の馬車道などで用いられているブロックを列べて仕上げるものとしておりますが、今回の市道5号線の整備にあたっては比較的ブロックの各ピースの幅が大きなものを採用している為、がたつきも少なく車椅子等の通行にも差支えがないものと我々は考えております。

それと街灯については照度などの問題がありますので、今のところはLED街灯を使用して節電に努めていきたいと考えております。

議長 よろしいですか。他に何かございますか。

委員 先ほどの鈴鹿長宿の高さ制限についてなのですが、資料1(座間市景観計画の変更案)の23ページの「良好な景観形成に関する方針」とあるなかの「エ 歴史、文化を大事にする」があります。これを受けて同じく資料1の26ページの「5良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の部分に「ただし、市長が審議会の意見を聴いた上で認めるものについてはこの限りではない」という文言があり、また同じく26ページに(1)市全域における制限と(2)特定景観計画地区における制限がありますが、この市長が審議会の意見を聴いた上で認めるものと

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

委員 というのは、景観形成の方針に従えば(2)特定景観計画地区だけが対象となるものと取れると思うのですが、この書きぶりですと(1)市全域も対象になるようにも受け取れます。

そもそも(1)市全域を対象としているのなら問題ないと思いますが、景観形成の方針からの流れで行為の制限に関する事項が指定されているのであれば、やはり緩和規定の範囲は(2)特定景観計画地区に限定すべきではないかと考えます。

課長 この26ページのただし書きについては私共も悩んだところなのですが、当初このただし書きを使って鈴鹿長宿の制限を緩和しようという意見もあったのですが、それは危険なのではないかという事で今回の修正は鈴鹿長宿特定景観計画地区に限定して行おうという方針の下、鈴鹿長宿特定景観計画地区における高さ制限へのただし書きの追加という形をとらせていただきました。また現実には行えていないのですが、この特定景観計画地区というのは複数あるという想定の下に平成20年に設定されたものであり、今後この26ページのただし書きは特定景観計画地区全体について関わってくる部分ですので今回は無理ですが、今後景観審議会においても慎重に議論をしていきたいと考えております。

委員 もうひとつお訊ねしたいのですが、資料1の37ページの別表1-1では景観特性区分としてゾーン分けを行っており、今回の鈴鹿長宿についてのただし書きの追加は、旧街道沿道景観地区につながっていくものかと考えられますが、この旧街道沿道景観地区の歴史的な建築物や趣ある建物というのにも高さ制限等が及ぶのか、またこの旧街道沿道というのは何を指しているのでしょうか。

課長 まずイメージとして、座間市には複数の旧街道がございまして、それぞれに特色があります。例えば栗原に点在する街道は谷戸地形の関係上建物の問題というよりもむしろ周囲の緑地の問題のほうが大きい場所もあれば、旧八王子街道(座間大通り)沿いは昔からの街道沿いで蔵などもあり、あるいは鈴鹿長宿は古くからの斜面下の集落であるのと同時に、相模川・大山を望む眺望景観的に斜面直下には高い建物が建つのは避けたいというのが景観計画の当初の想定のひとつでもあり、それぞれの地域の特色にあわせつつ眺望という概念を基に高さ制限を設定するのは可能であると想定され、その根拠を景観地区とするか、高度地区とするか、あるいは景観計画とするかという議論がなされたのが平成20年の景観計画策定時でございます。

委員 わかりました。しかし、やはり方針の主旨は歴史的なものを市民の財産として保護していこうということであると思います。

もうひとつ要望を申し上げますと、さきほどバリアフリーのお話がありました。歩行者や車椅子の方への配慮だけでなく、やはり景観という概念である以上は目で見えるものという要素が強いのと思われるので、形や配置、またカラーバリアフリーも考慮してほしいと考えます。

また最後に一点申し上げたいのは、座間市周辺の地図を見ますと、それぞれの市の規模も繋がり方も異なりますが、座間は四方が他市と隣接しているのがわかります。景観にはもちろん地域的な特性も重要ですが、他市との協議・連携も含めて広域的なつながりも考慮のうえ景観計画の運用を行っていただきたいと思っております。

課長 ご要望いただきましてありがとうございます。

カラーバリアフリーについてですが、こちらについては色々な関係者がいらっしゃいますので関係団体との調整を含め、平成20年に改定されました県のバリアフリー条例等も参考にさせていただきながら検討していきたいと考えております。

また他市との広域的なつながりについても、そのとおりでございますので今後勉強させていただきたく思います。

<p>会議の内容 ※会議次第及び発言要旨等</p>	<p>議 長 他にございますか。</p>
	<p>委 員 大変恐縮なのですが、採決にあたって、今回追加予定の鈴鹿長宿の「ただし、景観審議会、鈴鹿・長宿街づくり協定運営委員会の意見を聞き、市長が認めたものはこの限りではない。」というただし書き内の景観審議会の前に「寺、神社等の歴史的建築物については」という趣旨の文言を挿入するか否かについて採決をとって頂きたいと思います。</p>
	<p>議 長 わかりました。ここで一旦休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">【 採決準備 】</p>
	<p>議 長 他に質疑がなければ以上で質疑を終結し、採決したいと思います。座間市都市計画審議会 議案第1号 座間市景観計画（案）について、今回は採決を2回に分けて行います。まず質疑のなかで提案のあった鈴鹿長宿のただし書きに「寺、神社等の歴史的建築物にあつては」という文言を加筆する案に賛成の方の挙手を求めます。</p> <p style="text-align: center;">— 賛成者挙手 —</p>
	<p>議 長 挙手多数でございますので、続けて採決を行います。ただ今採決されました一部修正を加えた座間市景観計画（案）について賛成の方の挙手を求めます。</p> <p style="text-align: center;">— 賛成者挙手 —</p>
	<p>議 長 挙手多数でございます。よって、座間市景観計画の変更（案）につきましては、一部修正のうえ可決いたします。</p> <p>続きまして、答申の方法につきまして、ご意見をいただきます。会長・副会長に一任ということによろしいでしょうか。これについてご異議ありませんか。</p> <p style="text-align: center;">【 異議なし 】</p>
	<p>議 長 異議なしと認めます。よって、答申の方法につきましては、副会長と相談のうえ行わせていただきます。</p> <p>以上で、本日の審議事項については、終了いたします。</p> <p>ここで、10分程度休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">【 休憩中 】</p>
	<p>議 長 休憩を解きまして、再開いたします。</p> <p>先ほど可決いたしました、座間市景観計画の変更につきましては、後日皆様に答申の写しをお配りし、後ほど副会長と共に市長へ答申をさせていただきます。</p> <p>続いて、報告第1号「栗原東部地域土地利用方針（案）」について、事務局の報告を求めます。</p>
	<p>課 長 それでは、報告第1号「栗原東部地域土地利用方針（案）」について、説明させていただきます。</p> <p>まず、これまでの経過を少し述べさせていただきます。</p> <p>本市の栗原東部地域の現状は、耕作放棄地の増加や就農者の高齢化など営農環境において厳しい状況が続いています。こうした中で、地域を支える農業を安定させ、農家経営の質の向上を図るため、農地の流動化や生産基盤の整備を進めるとともに、立地特性を生かした市民農園としての活用などにより、市街地住民と農地と自然環境を通したふれあい交流づくりを推進しております。</p> <p>また、座間西部地域の市街化調整区域が一団の農地として利用されて</p>

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

課長 いるのに対し、栗原東部地域は、農業振興地域農用地区域の一団農地があるものの、文教厚生施設、工業団地や既存住宅等に加え、資材置き場、駐車場、残土置き場など許可不要の土地利用が混在している状況です。

市街化調整区域である栗原東部地域は、周辺の土地利用の状況から開発の圧力が高い地域であり、すでに土地利用の混在がみられ、無秩序な開発が進行する恐れがある地域です。こうした状況に対応するため、平成23年3月に改定した『座間市都市マスタープラン』の「将来都市構造図」で、利用調整ゾーン（土地利用検討地）として位置づけるとともに、土地利用方針の中では、「市街化調整区域の位置づけを前提に、土地利用方針の策定に向けた、農地や緑地などの機能を尊重しつつ、地域にふさわしい秩序ある土地利用を検討します。」としていることから、平成23年11月に「栗原東部土地利用の基本的な考え方」を策定いたしました。

背景には、土地利用に関する現行法制度は、保全・活用・規制・誘導の方向付けを十分に満たすものではないということ、特に、市街化調整区域については、周辺状況の違いなどから、区域ごとに求められる将来都市像が大きく異なるという理由がございます。

また、少子高齢社会の進展や人口減少社会の到来、景気の長期低迷、市民のライフスタイルの多様化など、社会経済情勢の変化に伴い、農地や緑地の利用、維持管理の担い手不足による荒廃化や土地利用転換による減少といった事柄を背景として、市街化調整区域は、近年、その役割や機能が多面から評価されるようになっていきます。

このため、自然の保全と市街化の抑制を図るためには、規制のみではなく、農林業などの振興とその担い手である地域住民の生活基盤が充実していなくてはなりません。

つまり、望ましくない土地利用の抑制を徹底する一方で、地域活性化に必要な活動は妨げない、メリハリのある施策がなされるべきである、というような認識に立って、栗原東部地域の土地利用に関する基本的な考え方を以上のような二つの観点から整理しております。また土地利用については次のような方針を取ってまいります。

農業振興地域農用地区域などの一団の優良な農地については、自然環境の保全をはじめ、良好な景観の形成、水源の涵養などといった多面的機能を有する空間として重要な役割を持つことから、その機能を維持する必要があるため、特別な事業（：都市計画と整合した整備等。以下特別な事業とする）を除き保全を図ってまいります。

まとまりのある緑地や樹林地など特に良好な自然環境については、市内に残る貴重な自然環境の魅力を高める資源として、特別な事業を除き保全を図ります。

その他、良好な自然環境や景観等、本市の個性的、歴史的価値が高いなど、保全すべき優先度が高い区域については、特別な事業を除き保全を図ります。

無秩序な土地利用が進行するおそれのある地域については、自然環境や景観の保全を前提とし、立地に際しては、周辺環境への影響や調和に配慮した計画的な規制・誘導を図ります。

また既存の集落地については、周辺環境と調和した集落地環境の保全を図ります。

農地については、必要に応じて流動化推進や生産基盤の整備を図るとともに、集約化による一段の優良農地として整理するなど高度利用の推進を図ります。

既に都市的土地利用がなされ、または、自然的土地利用と都市的土地利用が混在している区域については、地区計画等を活用し、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用の整序を図る予定でございます。

新たな都市計画道路の整備やその他交通条件などにより、本市の将来的な発展に必要な区域や地域経済、産業の活性化等に寄与する可能性がある区域については、自然環境の保全に配慮しながら、一定の都市的土地利用を一体的に図る区域を明確にした上で、必要最小限の計画的な活用を検討してゆきます。

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

課 長 そこで、市街化調整区域に属している「栗原東部地域」の土地利用ゾーニングを行い、地域の成り立ちや特性及び地形・交通条件を加味しながら、望ましい土地利用を誘導していくための基本方針としています。具体的には大きく2つに分類をしております。

1つ目が、「整序・誘導」として、3つのゾーンを位置づけております。相武台栗原線の幹線道路沿道は「生活環境改善ゾーン」、既存集落地の生活環境を改善しながら、土地利用を誘導していく予定です。市道15号線沿道は「沿道環境整序ゾーン」、既存の学校や福祉施設と融合しながら、土地利用の整序を促進していきます。

市道38号線沿道周辺に対しては、「整序誘導ゾーン」と位置づけ、産業系開発や周辺の民間開発のポテンシャルを受けとめながら、土地利用の整序を促進するものです。

このように、既に幹線道路の基盤が整備されているゾーンとこれから整備する市道38号線沿道については、土地利用の誘導方針が異なると考えられますので、地元の地権者の意向が最も重要となっている為、今後さらに調整等行っていく必要があると考えております。

また、2つ目が残りの部分についてを「保全」として、将来にわたって良好な自然環境を保全するものとし、農地や公園を主体とする「保全ゾーン」としております。

前述した「整序・誘導」の3つのゾーンについて、現況図や概念図を用いてより具体的な考え方をまとめています。各ゾーンについて共通して言えることは、好ましい土地利用と好ましくない土地利用を選別し、地域が生活しやすい環境を整えることが重要であります。このための手法として「市街化調整区域の地区計画制度」の活用を研究課題として提案しております。

また、市道38号線については、「生産のテーマ」もあると考えております。農業生産、工場生産（物流も含め）もあり、住宅地や駐車場、さらには乗馬クラブやゴルフ場等のレジャー施設も立地しており、混合する土地利用の整序をいかに行っていくかが、大きなテーマだと考えております。

また栗原東部地域の現況情報、アンケート結果を資料として掲載しております。アンケート調査を平成24年度に栗原東部地域の地権者及び事業者等を対象に行っておりまして、配布対象者596名 回収率29.2通（回収率49%）となっております。

また地元意見交換会を次の4つの会において実施しております。

【栗原土地利用研究会】平成25年10月17日 9名参加

【工業会】平成25年10月21日 20名参加

【農業委員会】平成25年10月30日 15名参加

【商工会】平成25年12月3日 23名参加

平成25年7月に庁内検討委員会、平成25年10月には、各種団体とのヒアリングを行い、平成26年5月に政策会議において報告を行いました。

また、本年、1月14日より2月12日までの約1ヶ月間、パブリックコメントを実施いたしましたが、意見はありませんでした。

今後につきましては、座間市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針見直し、調整区域地区計画、土地利用調整条例等、土地利用方針具現化策の検討・実施を行っていく予定です。

簡単ですが、これまでの経過および内容について説明させていただきました。以上で、報告第1号「栗原東部地域土地利用方針（案）」についての説明となります。

議 長 ただ今、報告のありましたことについて、ご意見、質問等ありますでしょうか。

<p>会議の内容 ※会議次第及び発言要旨等</p>	<p>委員 個々については気になる点もありますが、計画全体的には異論はないという立場でご質問させていただきます。</p> <p>今回の方針の上位の計画として第4次座間市総合計画や座間都市マスタープランなどがありますが、現行のマスタープランでは利用検討地域とされているので利用方針は現在策定しているところではあると思いますが、今後はこの栗原東部がどういったあり方を目指していくのかを明確に表すことが重要であると思います。ベースは平成23年作成の「土地利用の基本的な考え方」であると思いますが、今後どういうものを目指していくのかを明示することで課題も見えてくるのではないかと思います。課題を踏まえた上で、この栗原東部という地域を、都市マスタープランのなかではどういう位置付けとしていくのかを伺いたいのが1点です。</p> <p>また資料の農業振興地域についての記述で「一団の優良な農地」と「(農地の)集約的な一段」という表現があり、前者について非整形な土地、後者は整形された土地というのは理解しておりますが、そうすると後者の「一段」については具体的な方策が資料内では示されていないので、これについて説明をお願いします。</p>
	<p>課長 まず1点目ですが、この土地利用方針というのは、こういった考え方を地元の方々や今回の審議会へ報告するために策定された、という段階のものでございます。また2点目のご質問のように、将来的に農業部門の議論をもっと煮詰める必要もあり、地域の生活基盤と土地利用の可能性の部分も合わせて考えていかなければ明確な将来像というのは出てこないと思われま。そのあたりも踏まえたうえで、都市マスタープランでは地域の動きをみつつ体系的に位置づけを検討して行く必要があると考えております。</p>
	<p>委員 ありがとうございます。つまり、メインの農業ゾーンを優良農地としていくという形であるが、現状はそれを支える生活環境の保全などそれに関連することをどうしていくかを検討して行きたい、という理解でよろしいでしょうか。</p>
	<p>課長 そのとおりでございます。</p>
	<p>議長 他にございますか。</p>
	<p>委員 当該地域の休耕地の割合についてお伺いしたいです。</p> <p>また墓地の規制とありますが、墓地は市民生活のうえで必要なものではあるとは思いますが、座間市としてはどの程度の規模が必要と考えているのでしょうか。</p>
	<p>課長 まず墓地の件についてですが、各関係団体さんとの意見交換のなかで墓地は特に必要ないという意見が出されたことやアンケートの結果を踏まえてのことでございます。また墓地審議会等のなかでどのくらいの墓地が不足しているのかなどが十分検証されていないものもあり、今後現状認識を得ていくという段階です。</p> <p>また休耕地の割合ですが、申し訳ありませんが、現段階の調査では把握できていません。以上でございます。</p>
	<p>委員 もう一点伺いたいののですが、一定以上の駐車場の規制ということに関連して、ひまわり祭りにおける駐車場不足については、どのように考えているのでしょうか。説明をお願いします。</p>
	<p>課長 駐車場については、意見交換会や現況調査を行ったところ、土地所有者のなかには駐車場以外の土地利用を検討したいが、周辺の需要に応じてばらばらに青空駐車場の整備が行われているという状況があります。本来なら整備すべき場所にちゃんとした駐車場整備を進めて、適正な土地利用の可能性を模索すべきですが、開発許可の関係上大型の駐車場</p>

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

- 課 長 の整備は難しい為に青空駐車場が点在するという状況となっております。
また、ひまわりまつりの駐車場不足については、イベント時のようなある一定期間内の短期需要に対応するためだけに物を作るというのは難しいと思いますが、そういった課題についてはしっかり対応していく所存でありまして、今回のこの駐車場の規制というのは調整区域の特性のために点々とする青空駐車場に関するものでございます。
- 議 長 他にございますか。
- 委 員 当該地域の人口減少についてお伺いします。今後の高齢化については、どのような対策をお考えなのでしょうか。農業中心の計画が矛盾を生じさせているのではないのでしょうか。
- 課 長 人口減少の問題につきましては、現状の市街化区域や調整区域という分け方でまちづくりを考えるのではなく、今後生活という観点からもう一度まちづくりを再構成していかなければならないということと、またさきほど別の委員さんの質問のなかで話題に出ました目指すべき目標像ともからめていかなければ、解決策も見いだせないものと考えます。
現段階では、この土地利用方針はまだ都市マスタープラン等に明確に位置づけられているものではなく、方針としてこれから種々の課題を検討して行く段階に達したという報告ですので、まだ具体的な施策というのではない状況です。
- 委 員 わかりました。ありがとうございます。
- 議 長 よろしいですね。他にございますか。
- 委 員 土地利用制限についてですが、先ほど別委員さんの質問にも出ましたが、当地周辺では大型商業施設の出店が進んでいるのに、どうして駐車場を規制の対象にしたのでしょうか。大型商業施設の整備が進めば交通状況も変化するでしょうし、現状以上に駐車場需要が増加すると思われるのですが、現時点で見込まれる駐車場の需要というのはどういう流れで決められたのか、そのあたりの説明をお願いします。
- 課 長 大型商業施設の立地、また市道38号線が拡幅されていくなかで、実際どのくらいの駐車場需要が必要になるは今後把握していくべき課題ではありますが、現状市街化調整区域という枠組みのなかでは正直やりづらいところ多々もあるのも事実で、今後は需要と規制とのギャップをどのように埋めていくかも検討して行きたいと考えております。
実際、大規模商業施設の駐車場は2,600台ほどの収容が可能でありますので利用者用の駐車場に関しては足りるであろうと考えますが、従業員用等の関連する駐車場需要については想定が難しく、果たして商業施設の外部にどのように影響していくのかは、これからより分析して行かなければならないものであり、またそのような需要があるのならば適正な土地利用についても検討していく必要があると考えております。
- 議 長 よろしいですが、他にないようですので、これで報告第1号を終わります。続きまして、報告事項 報告第2号 第7回線引き見直しについて、事務局の報告を求めます。
- 課 長 それでは、報告第2号「第7回線引き見直し」について、説明させていただきます。
線引き見直しとは、概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整備保」という。）などを都市計画に定めるとともに、無秩序な市街化を防止するために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する（以下「区域区分」という。）もので、都市計画の根幹をなすものです。

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

課 長 これらの「整開保」及び「区域区分」は、県が決定する都市計画になります。ただし、原案につきましては、その都市計画区域に属する市が作成することになっています。

基本的基準は、整開保や区域区分の見直しに向け、県の基本的な考え方やその基準及び見直しの目標年次における県の推計人口などを示すものであり、社会経済情勢の変化を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いた上で、線引き見直しごとに定めています

神奈川県は人口は減少に転じることが予測されていることから、第7回線引き見直しでは、将来における集約型都市構造化に備えた持続可能な都市づくりを推進します。

また整開保に都市計画区域を超えた広域的な課題やその方向性を記載することで、広域調整機能を確保し、県と市町との役割分担を明確にします。また、「かながわ都市マスタープラン（津波対策編）」や「県地域防災計画」の修正を受けて、津波災害への備えを明示しています。

また今後、インターチェンジ周辺の幹線道路等における産業系市街地整備の推進、さがみ縦貫道路の全線開通、さがみロボット産業特区の認定、新東名高速道路の進捗などを踏まえた、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道等において必要な産業用地の確保に向けた検討を進めます。これは第6回線引き見直しからの継続的な取り組みです。

見直しの目標年次は、2025（平成37）年としており、目標年次における県の推計人口は概ね897万人としております。

座間市の方針としては、前回、第6回を基本ベースとし、加筆修正を行い対応する考えでおります。大筋の内容は、次のとおりです。

（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・都市マスタープランで定める土地利用構想に即して、主要な用途の配置を図る。
- ・土地利用構想、現況の密度構造を勘案し、容積率、高さ、敷地規模を設定し、適正な市街地密度の誘導を図る。
- ・土地利用構想、市街地の密度構成に即して住宅建設の誘導を図る。
- ・住工混在、住形式及び建築物の高さの調和を図るため、用途地域の見直し、高度地区の指定等、将来像の実現を図るため、多様な都市計画の活用を進める。
- ・都市マスタープランで位置づけられた環境軸上の緑地や集団農地の保全を図る。

（2）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・広域的には相模連携軸の整備・強化を図るとともに、本市の骨格となる南北軸、東西軸の都市計画道路の整備を進める。
- ・市街化区域全域の汚水面整備を完了するとともに、雨水施設の計画的な整備を図り、公共用水域における水質環境基準の達成及び浸水地区の解消に努める。

（3）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・計画的な新市街地の形成を図るため、土地区画整理事業や開発許可制度などを適切に運用するとともに、地区計画制度等により適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図る。

（4）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

- ・都市マスタープランで位置づけられた、自然地などの保全や整備、地球環境に配慮した都市づくり、様々な市民の視点に立った都市施設の整備など、環境の形成を図る。

また、単位地区別の整備方針についても、昨年度、本審議会で答申をいただきました、「広野台地域」の整備方針や整備手法についても検討を進めて参ります。

また、先ほど報告事項第1号で説明をいたしました、「栗原東部地域土地利用方針（案）」についても、整備方針・手法について検討を進め

<p>会議の内容 ※会議 次第及び発言要旨 等</p>	<p>課長 参ります。 以上のような内容について、今後、計画書を煮詰め、県との調整を図って参ります。 今現在の作業は、「整開保」を作り上げるための根拠となる資料や県ヒアリングに対応する資料作成を行っております。 今後のスケジュールについて、市案を提出して神奈川県とのヒアリングを行い、必要に応じて地権者説明会等を実施し、平成26年9月から県と国との事前調整を行い、平成27年度に都市計画法手続き、平成28年度夏頃、変更告示となる予定です。 簡単ですが、これまでの経過および内容について説明させていただきました。以上で、報告第2号「第7回線引き見直し」についての説明となります。</p>
	<p>議長 ただ今、報告のありましたことについて、ご意見、質問等ありますでしょうか。 ないようですので、これで報告第2号を終わります。 次に、その他としまして、事務局から何か、ありますか。</p>
	<p>事務局 環境政策課よりお知らせがありますので、報告します。 (環境講演会のお知らせ)</p>
	<p>事務局 ありがとうございました。 今回は、座間都市計画 生産緑地地区の変更(案)についての審議と答申に向けたとりまとめを、平成26年11月12日に行う予定としておりますので、よろしく願いいたします。</p>
	<p>議長 それでは、次回の日程を平成26年11月12日としておきます。これをもちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。 答申につきまして、事務局より、急遽、市長の方が所用で不在になってしまったとの連絡を受けましたので、後日、7月1日(火)11時に副会長と共に市長へ答申をさせていただきますので報告いたします。 これからの進行は事務局にお返しします。</p>
	<p>事務局 ありがとうございました。 今後の日程の詳細は、追って事務局より通知をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。 これで都市計画審議会を閉会いたします。 お忙しいところ、ありがとうございました。</p>

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨

等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨

等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議
次第及び発言要旨
等

会議の内容 ※会議 次第及び発言要旨 等	
----------------------------	--