

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 8 回線引き見直しにおける第 5 回相模原市都市計画審議会小委員会				
事務局 (担当課)		都市計画課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 4 7 (直通)				
開催日時		令和 5 年 1 1 月 2 8 日 (火) 午前 1 0 時 ~ 午前 1 1 時 1 5 分				
開催場所		相模原市民会館 2 階 第 2 中会議室				
出席者	委員	7 人 (別紙のとおり)				
	その他	0 人				
	事務局	8 人 (都市計画課長、他 7 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	1 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
議 題		・ 第 8 回線引き見直しについて				

議 事 の 要 旨

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。
主な内容は次のとおり。

議題 第8回線引き見直しについて

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(大沢委員) 3点あり、1点目は、別紙2の18、19ページについて、別紙1の4ページ目の2番目「防災対策の拠点となる公共施設の安全性を確保」とあるが、ここの「公共施設」の定義は都市計画法上の公共施設の定義でいいのか。それとも、広く一般的に小学校等まで入るような公共施設のイメージなのか。

もし、後者であれば、どこかに説明を加えた方がいいと思う。都市計画法上の公共施設は小学校等が入っていないので、法律上の定義の場合、そこの差異があるためである。

今回は、都市計画法上の考え方と一般的には異なると思うので、公共施設の定義をしっかりと明記しておいた方がいい。

それを踏まえて、別紙2の19ページ目の3段落目「生産年齢人口の減少、社会保障費の増加、公共施設の老朽化」とあるが、この公共施設というのは、道路基盤等に入っていると思うが、その2行下に「集約連携型のまちづくりの推進と共に公共施設の適正配置」と書いてある箇所について、どちらかという、都市機能の適正配置の方が望ましいのではないか。

前段の18ページに、商業・業務施設、教育・医療機能など多様な都市機能の集積とあるので、19ページ目の2番目に出てくる公共施設より都市機能の方が適切なのかなと感じた。

2点目は、別紙2の21ページ目、新市街地の基準があるが、立地適正化計画における居住誘導区域、それから、災害レッドゾーンは含まないと書いてあるが、これに都市計画法施行令第8条の技術的基準も含まれてるという理解でいいのかという点が、2番目の質問である。

3点目は、別紙1の6ページ目のところで、2番目、逆線引きについて記載があり2つ目の点、災害レッドゾーン、逆線引きは現在宅地利用されていない区域を対象とするというふうに概要版にあるが、それは別紙2の本編ではどこで読むのかというのが、見当たらなかったため、別紙2のどこに記載してあるのか教えていただきたい。

(事務局) 1点目の公共施設について、小学校等の建物を含んでいるため、その部分がわかるように、注釈をつける等の対応をしていく。

また、公共施設の適正配置より都市機能の適正配置の方がいいのではないかという件についても、御指摘いただいた方向性で修正を検討する。

2点目について、現状考えているのは、立地適正化計画の誘導区域から外しているレッドゾーン、イエローゾーンとリンクするというところである。施行令の技術的基準とのリンクは確認する。

(大沢委員) 技術的基準の洪水、湛水のところは、市街化編入しないことがそもそも記載されており、実はその運用がどこまでなされているかという過去からの課題でもある。

当然そのことも踏まえつつ、立地適正化計画が出てきて、逆にそちらの方が厳しくなっていることから、上書きを掛けているのか。

(事務局) 立地適正化計画における防災指針については、次回見直しの際に作成予定であり、そこでリンクさせていくと考えられる。

(大沢委員) そもそも、施行令の技術的基準で入れないと記載されているので、本当はそこを読みに行くことでいいと思うが、これまでは、入れない基準が明確でなかったため、これでレッドゾーンやイエローゾーンについての基準が示され、さらに防災指針が出来れば、防災指針にて読むということでもいいと思う。

(事務局) 3点目の「災害レッドゾーン逆線引きは、現在宅地利用されていない区域を対象とする。」が別紙2で読めない件については、別紙2で読めるように修正させていただく。

(阿部委員) 以前の委員会でもあった内容の中で、区域区分の方針にて、旧城山町西部における市街化調整区域と相模湖津久井都市計画区域の白地のところについて、土地利用に関わる規制に関する不公平感があるのではとあったが、今回のその考え方はどのように整理されているのか確認したい。

(事務局) 今回の見直しにおいても、旧城山町西部における市街化調整区域については、区域区分の見直しの最初に整理をしたが、まず、線引きをしなければいけないという法で定められた区域になっていることから、どうしても、市街化調整区域というものは外れるような状況にはない。

その中で、相模湖津久井都市計画区域の白地と同様、置かれている状況、風情、雰囲気等そういう部分が変わらない中で、法制度による差が生じていることについてどうなのかと問われていると思っている。

そこについては、検討を始める一番最初にも、そのような意見があったが、法制度をすべてクリアにして、状況が同じであるから、そういうものを同じ制度として運用できるかということについてはまだ、対応しきれていないというのが現状である。

今後についてもその課題という部分は認識した上で、どのようなまち

づくりをしていくのか、考えていかなければいけないと考えている。

(澤岡委員) イメージをお伺いしたい。別紙2の17ページで「中心市街地」、「地域拠点」、「生活拠点」及び「集落」の4つの拠点を比較し基本的な考え方を示していただいて、わかりやすく整理していると思うが、この書きぶりについて、例えば、駅から少し離れた住宅地や小高い丘にある団地に住んでいる方々は、今後、徐々に空き家が発生することが想定され、中山間地域については人口密度が低下していく中で、連携して解決していくというような考え方が示されているように思う。

中山間地域でもなく、中心市街地でもない、ちょっと熟成していく住宅地等そういった団地群は、考え方として、どんどん地域拠点へ移っていき、利便性の駅近の場所に人が移り住み、その団地はもうなくなっていくとか、住宅地はなくなっていいみたいなことをイメージすればいいのか。

(事務局) 現状では、今後10年の中で、人口の伸び等を勘案するとそこまで集約されることはまだ見込まれないというところである。

徐々に人口が減っていく中で、そういう場所が、小さくなっていく中で、中心市街地や生活拠点の間ぐらいにあるところだとは思いますが、まだそこまで、急激に縮小していくというよりは、まずは市街化区域の縁辺部、中山間地域というところが、この10年では、変化が大きい部分だと思っているので、そういうところに、今、目線がいつているのかなというふうには思っている。

その先については、もっとももっとこうなっていくと今度そういうところが、変化していくのかなというところは、次の課題として認識すべきと思っている。

もう少し長い目で業務を見たときに、例えば相模原市都市計画マスタープランだとか、立地適正化計画の見直しをしていく中で、中間にあるような地域の状況がどうか、都市的土地利用等も踏まえて今後は長い目で見ていけば見直しをしていくと思う。

そのタイミングで、そういったものについても、この線引き見直しのタイミングの中で、対応していく必要があると思っている。

現時点として、まずはこの市街化区域の縁辺部、変化が大きいところを捉えて、整理している状況である。

(澤岡委員) なかなか審議のまとめの中に入れ込むのは難しいとは思いますが、ラストワンマイル問題みたいな話は、やはりそのようなエリアで顕在化していて、それを諦めて、人がどんどん流入してしまう、入ってこないっていう話もあり、もう既に10年とは言わないですが、20年先は多分そこは

そういう朽ちていくという想像が付く中で、今からそういうことを見越してそこをどう位置付けていくのか、戦略的に少しずつテコ入れをしていき、人が来るように頑張ることが出来る場所なのかという、ここの中だけではない、その先の変化と今おっしゃっていたところで、なんかそういうことも見越して、対策をしていかないと、対処療法的になってしまうようなイメージがあったので、質問させていただいた。

それからもう一つ、ウェルビーイングの話。

ウェルビーイングの考え方を入れてくださって、素敵だなと思って拝見していたが、グリーンインフラの魅力のところに入っているが、何かこの線引きそのものが、住民の方々のウェルビーイングが他の地域の結束を強める側面もあるので、全部に共通している気がしている。

何かここに敢えて無理やり入れ込むよりは、もう少し全体の大きいところの考え方で、ウェルビーイングの話を入れたほうがいいのかと感じた。もったいないなと思う。

(委員長) 空き家や空き地の問題がグリーンインフラのところで出てきたが、相模原には空き家が今どのくらいあるか。

(事務局) 小委員会 2 回目の資料に記載があり、住宅・土地統計調査によると 2018 年時点で 36,200 件ある。

(委員長) 来月 12 月に法改正があり、管理不全空家について制度化され、勧告になると、特定空家同様、固定資産税 6 分の 1 の税制優遇がなくなると聞いている。その活用を考え、審議のまとめにどう盛り込むかは考えたい。

相模原市の場合、空き家の活用について、更地にするか、また、リノベーションすれば、ある程度市街地から離れた場所であっても住宅市場に出回り活用できるものなのか。

(加藤委員) 極端に言ってどのような物件でも出せば売れないものはないという認識である。取引の中では、金額との兼ね合いや、需要と供給のバランスの問題はある。

あとは、中古物件の中では、手を入れることによって、十分まだ住めるものは確かに多々あると思う。また、場所等にもよるが、それを購入する方御自身で手を入れるようなものも少し流行ったりしているが、現金で買える方がすべてではないので、そうすると年数が経過しているとローンがきかないというような問題等その辺の細かいバランスというのはどうしても出てくるのかなと思う。

ただ、売れないものは基本的にはないという考え。

(委員長) 例えば制度が変わると、用途地域が引っかかってても、緩和できるとか、道路制限、道路幅員が引っかかっててもそこだけ緩和できる。

他、自治体で特定のエリアを指定してここだけはテコ入れして空家対策をする等そういう自由度が増すようである。

さらに一步進むと思うが先程澤岡委員が述べられたように市街化区域の中でそういうところの空き家が出てきたところで、重点的にテコ入れすることによって人がそこに住み続けられる、そのような空き家が出てきている。

空き家の売買について、細かいところにある物件でも何とかなるか。
(加藤委員) あまり極端に奥の方となってしまうと難しいこともある。先日もあったが、どうにも手つかずで、エリアにより金額の問題ではないものも正直言って出てくる時もある。

買ったところで、そこにたどり着くまでのいわゆる道路が今みたいに整備されてればいいが、整備されてないようなところだと、解体するにしても何にしてもそこにたどり着くまでにとか搬送とか色んなものでお金が掛かってしまう。

土地代との比較でマイナスになるというものの中には出てくることがある。

また、宅建業界の方にまず来ていただけているお客様についてはまだ対応できるが、市や相談窓口等の相談員という立場で話を聞いてしまうとそこでの商売の話ができないのが基本方針であり話を進められない事態が生じている。

それを今、市の空き家対策の担当課の方で、今後のやり方について相談している。市が窓口となったものを、結局どういうスタイルで宅建業者の方に降りてくるのか、降り方によってはやり方、不公平さが生じてしまう。

だけどそこで市としてはやっぱりその市民でお困りになってる方については対応して欲しい思いがある。

宅建業界としては、相談だけだと売買に持っていけないので違う方法の中で、最後まで支援できる方法を考えましょうというところで今相談を進めている。

(委員長) グリーンインフラとして空き家を撤去して緑地にするというのも一つだが、うまく利活用していくというようなことが将来的な方針としては重要ではないかと考えており、他の自治体でもそういうことを考えているが、なかなか難しい。

また、相模原都市計画区域と相模湖津久井都市計画区域ではまた事情が異なるとも思う。

どういう風に盛り込むのか将来的なことなので考えさせていただき

たいと思う。

(長谷川委員) 今の話にも関連するが、相模原市の今後 10 年を想定した中での今回の検討だが、さらにその先、将来を見据えたまちづくりということで、20、30 年先についても考えていく、ということが今回検討されている。

その中で、できるだけ明るい社会を目指しては取り組むが、危険性や心配事が多々ある中で、マイナスの方向に行く可能性もあるということも重々踏まえて、まとめていくことが必要であると思う。

例えば、空き家が増える、集合住宅の建て替えが進まない等の事情により、まちが荒廃してしまう可能性がある。

将来見据えたまちづくりを記載するに当たっては、その様な状況が考えられることも踏まえて、明るい方向になるよう取り組んでいただくといいと思う。

また、今回の資料にて「人口減少・超高齢化社会への対応」という見出しがあるが、超高齢化社会という用語が合ってるか確認していただきたい。

一般的には、高齢化率の度合いにより、高齢化社会、高齢社会、超高齢社会とあり、今回、超高齢「化」という字が入っている。

(事務局) 確認し、必要に応じて修正する。

(委員長) それでは、御意見をいただいたもののうち、確認しなければいけない箇所等があったが、概ね今回提示した案で、お認めいただいていると感じている。

今後については、本日いただいた質問で、確認する箇所については、もう一度根拠について確認してもらおうということと、文言を必要に応じて修正するということがあるので、それについては、事務局と私の方で確認したいと思います。

その上で、もしよろしければ 12 月に小委員会が予定されているが、委員会を開催せず、確認作業のみとさせていただき、次の都市計画審議会では小委員会で考えた案を答申案として、都市計画審議会に諮るというような運びにさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(総員) 異議なし

(委員長) それでは、確認作業のみとして進めさせていただきます。

(事務局) 西浦委員長から話がありましたが、委員長と事務局にて、本日の意見を踏まえて調整させていただく。調整した資料は、事前に委員の皆様にも御確認をいただきたいと考えている。

本日御欠席の方もいるため、御意見を頂いた場合の再修正の時間も含め年内を目標に仕上げたいと考えている。

(委員長) 会議録の作成に当たっては、会長一任とすることで、よろしいか。

(総員) 異議なし

その他 第8回線引き見直しについて(答申)について

事務局より、第8回線引き見直しについて(答申)は、第227回相模原市都市計画審議会(令和6年2月5日(月)14時から)にて諮問することについて情報提供した。

以 上

第 8 回線引き見直しにおける
第 5 回相模原市都市計画審議会小委員会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	飯島 泰裕	青山学院大学 社会情報学部社会情報学科 教授		欠席
2	大沢 昌玄	日本大学 理工学部土木工学科 教授		出席
3	梶田 佳孝	東海大学 建築都市学部土木工学科 教授	副委員長	出席
4	西浦 定継	明星大学 建築学部建築学科 教授	委員長	出席
5	村山 史世	麻布大学 生命・環境科学部環境科学科 准教授		欠席
6	澤岡 詩野	公益財団法人ダイヤ高齢社会研究財団 主任研究員		出席
7	阿部 健	相模原市農業委員会 会長		出席
8	落合 幸男	相模原市農業協同組合 専務理事		欠席
9	長谷川 伸	相模原商工会議所 専務理事		出席
10	加藤 修	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 常務理事		出席