

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 2 2 6 回 相模原市都市計画審議会				
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 6 年 1 月 1 2 日 (金) 午後 2 時 ~ 午後 4 時				
開催場所		相模原市立産業会館 4 階 特別会議室				
出席者	委員	1 7 人 (別紙のとおり)				
	その他	0 人				
	事務局	1 0 人 (都市建設局長、まちづくり推進部長、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	0 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
議 題		1 都市計画案件に関する議題 ・議案 1 号 用途地域等見直しの方針について 2 その他議題 ・土地区画整理法第 5 5 条に規定する意見書の審査における 口頭意見陳述に係る取扱いについて				

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。

都市計画案件に関する議題

(1) 議案 1 号 用途地域等見直しの方針について

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(渡邊委員) 1 点目は、説明資料上、見直しの視点_共通事項として、「見直し候補地の抽出は、5 年に一度実施する都市計画基礎調査の結果に基づき行う」とあるが、いつ時点で調査を行ったデータを使用しているのか。

2 点目は、説明資料上、見直しの視点_『視点 2 』(住工混在地区における適切な土地利用の誘導) 抽出条件として、「進行する土地利用と現在の用途地域が乖離する地区のうち、特定の土地利用が進行する地区 (住居系、商業系、工業系のいずれかの用途の土地利用面積割合が約 8 割以上となる地区が目安) 」とあるが、見直しを行うときの、最小単位はどのくらいか。面積で決まっているのか或いは、住宅の数、街路で決まっているのか等どういうものに基づいてその境界線を決めてるのか。あまり細かい範囲で見直しを行うと効率が悪いと思うため伺いたい。

3 点目は、別冊の提言 (案) 2 0 ページにおいて、住宅地での用途制限の比較がしてあるが、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域になると、1 5 0 平方メートル以下のコンビニエンスストア等の日用品販売店舗が建てられるという理解でよいか。

4 点目は、説明資料上、用途地域の見直しを行う際は、指定方針等に基づき、道路境界線から概ね 3 0 メートル又は 5 0 メートルの範囲内で、指定とあるが、道路軸に直角の方向に 3 0 メートル、5 0 メートルという理解でよいか。また、その境界はどのように定めているのか。

(事務局) ご質問いただきました 4 点についてお答えします。

1 点目につきまして、用途地域等見直し方針の検討に当たりましては、平成 2 7 年度時点の調査データを基に検討している。

2 点目の用途地域の見直しの最小範囲について、用途の指定の面積は、その各々の用途地域によって指定基準を設けており、狭い範囲というよりは、ある大きな何ヘクタールというような規模の範囲の中で定めるものとしているところがある。

そのため、用途を細切れにするということではなく、なるべく大きい広い範囲の中で、指定をしていくというのが基準となっている。

一方で、その用途の境界につきましては、意見のあったとおり、道路

とする場合もあり、当然同じように、水路、河川、鉄道などを境界とすることもある。

3点目につきましては、委員の御認識のとおりである。

4点目につきましては、道路の直角方向に対して、30メートル、50メートルというような形で指定をしている。

続いて、各用途地域をどこまで指定するかにつきましては、地形や実情を判断した上で、道路やその用途の考え方によって、途中まで指定することもある。

また、沿道用途につきましては、商業地域や工業地域には沿道用途を張らないような形になっているため、そういうところで切れているような場合もある。

詳細は、都市計画総括図を見ていただくと、どのような形で用途を指定しているのかというのが、一目でわかるような形になっているため、御覧いただきたい。

(寺田委員) 小委員会委員の皆様、5回にわたる委員会におきまして、御議論いただきありがとうございました。

なぜ今、全市的な見直しを行うのかという、若干説明もありましたが、もう少し詳しく、その辺をお伺いしたい。

(事務局) まず、この用途地域の性格から御説明すると、土地利用の規制や誘導による将来像の実現には、相当程度期間を要するということである。

用途地域等の都市計画には、一定の安定性、継続性が求められ、またこの用途地域の指定は私権の制限を伴う規制となることから、住民の混乱を招かないよう、変更は慎重に行うべきということがまず、用途地域としての性格である。

これまで、いわゆる人口が増加基調にあった時代においては、主にこの用途地域の細分化等については、法改正に伴って全市見直しをしてきた。

ただ、今回ここで全市的な見直しを行うというのは、近年、少子高齢化の進行による、人口減少社会の到来、本市の場合、リニア中央新幹線の駅設置など、本市を取り巻くこの社会経済状況が大きく変化する中で、これまでの人口増加を背景とした考え方から、転換期を迎えるということである。

また、ライフスタイルの多様化への対応など、用途地域に求められるものも変化しているという認識でいる。

こうした社会情勢に対応し、持続可能なこのまちづくりを実現するため、市都市計画マスタープランを令和2年3月に策定し、立地適正化計

画も併せて策定したところである。

本市の目指すべき都市像として、社会経済情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちを掲げている。

この実現にはこの市都市計画マスタープランで示す、土地利用上の様々な課題に対応が必要であることから、今回、用途地域等の見直し方針を策定し、全市的な見直しの取り組みを進めるというものである。

(澤岡委員) 小委員会にて議論をしたところが非常に反映されていると思いながら拝見させていただき、その中で、文章表現について3点質問がある。

1点目が、提言書の中で、「まち」というのがひらがなで記されており、「まち」の広がりとか「まち」の高まりとか「まち」中のにぎわいということで、「まち」を敢えてひらがなで記載しているかと思えます。

おそらく、市都市計画マスタープランからの「まち」というひらがな表記での転用というものだと思うのですが、そもそもこのひらがなで「まち」というのは、何かこう中心市街地というようなニュアンスで使われているのか、ひらがな表記のこの「まち」の指すところについて確認させていただきたい。

2点目が20ページ、地区計画を活用し、目指すまちの将来像や目標を共有化するという表現があるが、これは、主語が誰なのかという部分が気になった。

地区計画を活用しながら、誰と目指すまちの将来像や目標を共有化するのかという、ここはしっかりと「誰と」という部分を明記した方がいいのかなというのが、これからの展開を考えていく上で感じている。

それからもう1点が、今後のスケジュールで説明いただきましたパブリックコメントについて、令和6年7月を予定されていて、8月にはそれらを踏まえ、反映させたものということで、方針策定公表ということで1ヶ月というスケジュールで期間が短いと感じた。

用途地域については、内容を理解することが難しいが、内容について市民の方の生活に直結してくる大事なものと考えた上で、1ヶ月、ただパブリックコメントを募集していますという取り方が、本当に市民の方の意見を聴取しようという、スタンスが見えてこない。

例えば、これについて概要を説明する会や勉強会を行い、その上で、しっかりと皆さんの意見を募る、意見を吸い上げるような取り組みが必要だと考えるが如何でしょうか。

(事務局) まず、「まち」というひらがな表記について、逆に漢字の「街」における本市の中での使い分けとして、明確な基準があるわけではないが、都市計画課が所管している「街づくり活動推進条例」について、これは

漢字の「街」を使っており、ハードという意味合いであえて、市民にわかりやすくするために使用している。

そのため、本市において「まち」づくりというひらがな表記をする場合は、今回の用途地域等の見直しについても、例えば用途地域等の見直しだけでは解決できない部分について、ソフト施策も含めて「まち」づくりを進めていくという考えがあるため、あえて漢字ということではなく、ひらがな表記にしている。

2点目が、地区計画の主語についてであるが、用途地域を指定している地区の地権者や住民、市民の方々が、主語に当たると考える。

そういった方々のご理解や地区のルールを決める際には、先ほどの「街づくり活動推進条例」において、街づくりアドバイザーを派遣し、地域の方、地区の方と一緒に地区のルールを、考えていくという作業をしている。

このようなところで、その地区の方が主役となり、主体的に行っていくというところで、まさしく市民、住民の方々が主語ということになると思う。

3点目、パブリックコメントの期間について、現在のところでは、提言、審議会より答申をいただき、市として方針案を作成し、ホームページ等でもお知らせをする。

事務局として、個別に説明会を何回行う等予定はないが、これから実施手法について検討をしていく。

限られた時間の中で、いただいたご意見に対する市の考え方もお示しするということで、予定をしている。

(澤岡委員)確認だが、「まち」というひらがな表記はハード・ソフトという部分を含めたニュアンスということだが、この「まち」の広がりとか「まち」の高まりの「まち」は、中心市街地等何かを明確に指していることではなく、割とふんわりとした「まち」というニュアンスでいいか。

(事務局)はい。大きな視点で捉えていただければと思う。

(澤岡委員)こういったものは独り歩きする恐れがあるため、外部に出すときには、やはり住民の方が主語ということをも明記することで、行政主導で進めているのではないというイメージを持っていただくことが大事なため、住民という主語をしっかりとつけた方がいいと思う。

あとパブリックコメントについて、説明会という話があったが、説明会を行う場合、このような内容は批判対象になりかねない。

そのため、何かを正しく理解するための勉強会等のニュアンスで開催されると、よりプロアクティブなものになるのかなと感じた。

(事務局) この方針に基づいて実際に用途地域を見直すという時には、その該当する地区に、実際、行政として地域に降りて、丁寧な説明、まず用途地域とは何かというような勉強会等から始めて、最終的には、この用途地域見直しについての機運を高めていきたいというふうに思っているので、方針の部分と今後実際見直しに当たって、行政として行っていく部分については、より丁寧に実施していく。

(野口委員) 22ページの田園住居地域について教えていただきたい。

資料には全国的に指定事例がほとんどないとあり、市としては今後要望があればそこを指定していくが、今は検討中、再度検討の必要性があるという状況だと思うが、全国的にこの田園住居地域を指定するという狙いは何かと感じている。

また、住居、農地の境目辺りにこのような地域が発生するのか或いは全国的にこういう事例がないと書いてあるが、それに匹敵するような候補地がどこかあるのか。

(事務局) 田園住居地域の指定事例はほとんどない状況であるが、北海道に1ヶ所しか指定事例はないと聞いている。

北海道の事例というのも、非常に規模的に広い面積、農地という状況である。

今回、この田園住居地域の見直しが必要かというところで、本市以外でも、検討している自治体もある中では、やはりこの田園住居地域について、例えば税制上の特例措置のことについて生産緑地、農地を持っている方の理解が進まない想定している。

他の自治体でも、そういう状況である承知しており、本市においても、一定の規模のある農地が無いというところで検討を進めてきた。

小委員会の中でいくつか候補地を抽出したがなかなか難しいということと、市街化区域内には生産緑地があり、そこの兼ね合いから見て農家の方々も、どちらに舵を切るかというのは極めて難しい判断であるため、今の状況ではどこの市も指定が難しい状況である。

今後、どう展開するかまた社会状況等の影響があるので、そういう場合には指定の可能性はゼロではないと思うが、現状では難しい。

その他の議題

(2) 土地区画整理法第 55 条に規定する意見書の審査における

口頭意見陳述に係る取扱いについて

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) 意見聴取に係る要綱はこの内容でよろしいのではないかと思う。

他の政令指定都市等を見ても同じような方法で行っていると思うが、意見書審査の流れについて、意見書が出され、意見書が出された都市計画審議会で審査し、この意見書を議決するかどうか採択するということが行われると思う。

不採択の場合も、そのまま採択の場合も、この意見書を採択しますとなったときに、事業計画の修正を都市計画審議会から、施行者たる相模原市にお願いすることになると思うが、その時にもう一つ、軽微な変更というような矢印があるが、この軽微な変更該当する要件というのは、何か明記はされるのか。

土地区画整理法施行令第 4 条に要件があると思うが、もしそれを該当させるのであれば、明記した方が安全かと思う。

要は、都市計画審議会で軽微な変更がこれに値するのかどうかというのは、この審議会で議論するので、その時に、軽微な変更該当するかどうかについて、法の根拠があれば紐づけたほうがいいし、そうでないと軽微な変更が曖昧になってしまい問題が出てくる恐れがある。

(事務局) 委員御指摘のとおり、土地区画整理法及び土地区画整理法施行令第 4 条に軽微な変更該当するものが規定されている。実際に審議を行う際に事務局より軽微な変更について明示をして実施することを想定している。

(飯島委員) 手続きの中で、その口頭意見陳述は原則 1 人 15 分という規定があるが何か根拠があるのか。

(事務局) 行政不服審査法等関係法令において、15 分という規定はないが、限られた時間の中で、多くの方から意見を述べていただく時間を考えたときに、15 分が、他の自治体の例も参考にすると、目安としてはいいのではと考え、定めたところである。

(飯島委員) 不服を申し立てる内容に依存するところはあると思うが、原則と書いてあるため、その時の状況で、適宜起きている問題に合わせて対応するというところで理解した。

(会長) 答申書、要綱及び会議録の作成に当たり、会長一任とすることで、よろしいか。

(総員) 異議なし

(3) その他 第227回相模原市都市計画審議会について

事務局より、令和6年2月5日(月)14時から開催予定であり、審議内容は「相模原汚物処理場(旧東清掃事業所)の変更(廃止)について」、「建築基準法第51条ただし書の規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置について」及び「第8回線引き見直しについて」であることを情報提供した。

【審議結果】

議案1号 用途地域等見直しの方針について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案2号 土地区画整理法第55条に規定する意見書の審査における

口頭意見陳述に係る取扱いについて

総員賛成により原案に同意することに決定し、要綱を定めることとした。

以上

第 2 2 6 回相模原市都市計画審議会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	西浦 定継	明星大学 建築学部建築学科 教授	会 長	出席
2	梶田 佳孝	東海大学 建築都市学部土木工学科 教授	副会長	出席
3	飯島 泰裕	青山学院大学 社会情報学部社会情報学科 教授		出席
4	大沢 昌玄	日本大学 理工学部土木工学科 教授		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
11	秋本 仁	相模原市議会議員		出席
12	関根 雅吾郎	相模原市議会議員		出席
13	南波 秀樹	相模原市議会議員		欠席
14	寺田 弘子	相模原市議会議員		出席
15	藤巻 浩之	国土交通省 関東地方整備局長		代理
16	川名 愛司	神奈川県警察本部 交通部長		代理
17	竹田 幹夫	相模原市自治会連合会 会長		出席
18	黒田 靖司	公募委員		出席
19	野口 善男	公募委員		出席
20	渡邊 亨	公募委員		出席

土地区画整理法第55条の規定により都市計画審議会に付議された意見書の審査における口頭による意見の陳述に係る取扱要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第55条第3項の規定により相模原市都市計画審議会(以下「審議会」という。)に付議された意見書の審査において、同条第5項の規定により準用する行政不服審査法(平成26年6月法律第68号)第31条の規定に基づき実施する口頭による意見の陳述(以下「口頭意見陳述」という。)について、必要な事項を定めるものとする。

(申立人)

第2条 この要綱において申立人とは、土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第31条第1項に規定する口頭意見陳述の申立てをした者とする。

(申立て)

第3条 前条の申立ては、第1号様式により行うものとする。

2 申立人が、土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第31条第3項に規定する補佐人とともに出頭する場合は、申立人は、原則として口頭意見陳述を実施する日の前日までに、補佐人を必要とする理由並びに補佐人の氏名及び住所を記載した書面を、第2号様式により審議会に提出するものとする。

3 申立人とともに補佐人が出頭する場合は、次条及び第5条の規定は、補佐人について適用する。

(事前聴取による口頭意見陳述)

第4条 口頭意見陳述は、原則として事前に実施するものとする。

2 聴取をする者(以下「聴取人」という。)は、次に掲げる者とする。

(1) 審議会の会長(以下「会長」という。)

(2) 相模原市都市計画審議会条例(平成11年相模原市条例第46号)第2条第1項及び第2項に規定する委員のうちから、会長が指名する者

(口頭意見陳述の実施)

第5条 会長は、土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第28条に規定する審理関係人に対し、口頭意見陳述を実施するに当たり、日程等を調整し、期日、場所等の必要な事項について、第3号様式及び第4号様

式により通知するものとする。ただし、申立人の所在その他の事情により当該意見を述べる機会を与えることが困難であると認められる場合は、第5号様式により通知するものとする。

- 2 会長は、土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第31条第3項に規定する許可を行うことができる。
- 3 聴取人は、事前聴取を行うに当たり、次の各号に掲げる事項を行うことができる。
 - (1) 土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第31条第4項の規定による陳述の制限
 - (2) 土地区画整理法第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法第31条第5項に規定する申立人からの土地区画整理事業担当所管に対する質問の許可
- 4 聴取人は、意見書又は陳述された意見について、申立人に質問することができる。
- 5 口頭意見陳述に係る時間は、原則として、1人当たり15分以内とする。
- 6 申立人は、縦覧に供された事業計画に関する事項を陳述するものとし、都市計画において定められた事項についての意見を述べることはできない。
- 7 申立人が特別な理由なく口頭意見陳述を欠席した場合は、口頭意見陳述の権利を放棄したものとみなす。
- 8 申立人は、聴取人の指示に従うものとする。
- 9 聴取人は、申立人が会場の秩序を乱し、又は聴取の妨害となるような行為をするおそれがある場合は、口頭意見陳述を中止することができる。

(記録書の作成)

第6条 聴取人は、前条の規定により聴取した内容について記録書を作成し、審議会に報告しなければならない。

- 2 前項の記録書には、次の事項を記載しなければならない。
 - (1) 口頭意見陳述を実施した日時及び場所
 - (2) 口頭意見陳述をした者の住所及び氏名
 - (3) 聴取人及び土地区画整理事業担当所管として出席した者の職及び氏名
 - (4) 聴取した口頭意見陳述の概要
 - (5) その他必要な事項

(口頭意見陳述の非公開)

第7条 口頭意見陳述は、原則として非公開とする。

(口頭意見陳述に係る費用)

第8条 申立人は、口頭意見陳述の会場までの旅費、宿泊費その他関連する費用を自ら負担するものとする。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、口頭意見陳述等について必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、令和6年1月12日から施行する。

第 1 号様式（第 3 条第 1 項関係）

口頭意見陳述申立書

年 月 日

あて

（申立人）

住 所

フリガナ

氏 名

（連絡先）電話番号 （ ）

土地区画整理法第 5 5 条第 5 項の規定により準用する行政不服審査法第 3 1 条第 1 項の規定により、以下のとおり口頭による意見陳述を申し立てます。

1 土地区画整理事業の名称

2 意見書提出年月日

3 口頭による意見陳述を希望する曜日・時間帯

※ をつけてください。

月 火 水 木 金

午前 ・ 午後

4 備考

(注意事項)

- (1) 法人の場合は、名称及び代表者氏名を記入してください。
- (2) 「 2 意見書提出年月日 」の欄に、意見書を提出した年月日を記入してください。
- (3) 「 3 口頭による意見陳述を希望する曜日・時間帯 」の欄の該当するもので囲んでください。
- (4) 陳述内容は、縦覧に供された事業計画に関するものとし、その内容から逸脱したものは陳述できません。また、都市計画において定められた事項についての意見を述べることはできません。
- (5) 口頭意見陳述書を提出した後に、陳述を辞退する場合や病気その他やむを得ない事情により代理人による陳述を希望する場合は、下記問合せ先までご連絡ください。
- (6) 申立人が特別な理由なく口頭意見陳述を欠席した場合は、口頭意見陳述の権利を放棄したものとみなします。
- (7) 口頭意見陳述を実施する場合には、開催日時及び場所を、あらかじめ通知いたします。なお、陳述時間は15分以内としますが、口頭意見陳述の運営上の理由から、陳述時間を短くする場合があります。
- (8) 口頭意見陳述申立書を郵送で提出する場合は、下記の送付先に送付してください。なお、提出期間内に必着とさせていただきます。
- (9) その他ご不明な点がございましたら、下記問合せ先までご連絡ください。

郵送による送付先

〒252-5277
相模原市中央区中央2 - 11 - 15
相模原市都市計画審議会事務局
(相模原市都市計画課)

問合せ先
相模原市都市計画審議会事務局
(相模原市都市計画課)
電話 (直通番号)

第 2 号様式（第 3 条第 2 項関係）

補佐人帯同許可申請書

年 月 日

あて

（申立人）

住 所

フリガナ

氏 名

（連絡先）電話番号 （ ）

以下のとおり補佐人帯同の許可を受けたいので、土地区画整理法第 5 5 条第 5 項の規定により準用する行政不服審査法第 3 1 条第 3 項の規定により申請します。

- 1 土地区画整理事業の名称

- 2 意見書提出年月日

- 3 補佐人帯同を必要とする理由

- 4 補佐人の住所、氏名及び職業
 - （ 1 ）住所
 - （ 2 ）氏名
 - （ 3 ）職業

第3号様式（第5条第1項 第2項関係）

年 月 日

様

相模原市都市計画審議会

口頭意見陳述の実施（等）について（通知）

年 月 日をもって、貴殿から申立てのあった、（地区名）土地区画整理事業の事業計画の決定（変更）についての口頭による意見陳述については、以下のとおり実施することとしたので、出席してください。なお、貴殿がこの口頭による意見陳述に正当な理由なく出席しない場合は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第55条第5項の規定により準用する行政不服審査法（平成26年法律第68号）第41条第2項第2号の規定により、審理手続を終結させることがあるので、ご承知ください。

また、年 月 日をもって、貴殿から申立てのあった、上記の口頭による意見陳述に係る補佐人（補佐人の氏名）の帯同を許可する（下記理由により許可しない）こととしたので、併せて通知します。

記

1 開催日時及び場所

2 補佐人の帯同を認めない理由（補佐人帯同の許可申請があり、これを認めない場合）

注 口頭による意見陳述の開催に当たっては、出席者の本人確認を行いますので、身分証明書等を持参してください。 補佐人帯同の許可申請があった場合に記載

第4号様式（第5条第1項関係）

年 月 日

様

相模原市都市計画審議会

口頭意見陳述の実施について（通知）

申立人（申立人氏名）から申立てのあった、（地区名）土地区画整理事業の事業計画の決定（変更）についての口頭による意見陳述については、以下のとおり実施することとしたので、出席してください。

開催日時及び場所

注 口頭による意見陳述の開催に当たっては、出席者の本人確認を行いますので、身分証明書等を持参してください。

第5号様式（第5条第1項関係）

年 月 日

様

相模原市都市計画審議会

口頭意見陳述の実施について（通知）

年 月 日をもって、貴殿から申立てのあった、（地区名）土地区画整理事業の事業計画の決定（変更）についての口頭による意見陳述については、以下の理由により、実施しないこととしたので、通知します。

理由