

## 平成 26 年度第 3 回伊勢原市都市計画審議会 会議録

〔事務局〕 都市総務課

〔開催日時〕 平成 26 年 11 月 14 日(金曜日) 午後 2 時から

〔開催場所〕 伊勢原市役所 3 階 議会全員協議会室

〔出席者〕

(委員) 加藤会長、東井副会長、山田委員、山本委員、藤田委員、菅原委員、土屋委員、小沼委員、瀬戸委員、横田委員、木村委員、鈴木委員(職務代理出席 平塚土木事務所計画建築部 高橋部長)、荒牧委員(遠藤委員、渡辺委員、宮川委員は、欠席)

(事務局) 黒田都市部長、飯田都市総務課長、中島土地利用計画担当課長、吉田副主幹ほか 2 名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

### 《審議の経過》

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

#### 【審議事項】

(1) 伊勢原都市計画生産緑地地区の変更

#### 【報告事項】

(2) 伊勢原市都市マスタープラン全体構想骨子案について

(3) その他

①第 7 回線引き見直しについて

4 閉 会

### 《議 事》

○武山副市長挨拶

○伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について付議

[公務の都合により武山副市長退席]

○議案審議

会長が議事進行

会 長 皆様の御協力をよろしく申し上げます。  
本日の議案は、審議事項として「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更」について、本審議会に付議されました。  
また、報告事項として「伊勢原市都市マスタープラン全体構想骨子案」、その他、神奈川県で作業を進めています「第7回線引き見直し」について、事務局から状況の報告があります。  
それぞれ、事務局より内容の説明を行い、その後、委員の皆様の御意見等をお聴きしていきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

会 長 次第に従い議事を進めさせていただきます。  
議題の1点目、審議事項の「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更」についてです。この生産緑地地区については、事案が生じた際に、随時、都市計画審議会に諮るのではなく、一括してこの時期に諮ることとして、これまで進めてきています。  
それでは、事務局から説明をお願いします。

事 務 局 【事務局から説明】

会 長 ありがとうございます。  
ただいまの説明につきまして、御質問等ございましたらお願いします。

委 員 二点伺います。一点目は、買取りの申出がされて、市が買い取らない場合は、農業従事者にあっせんするとのことですが、生産緑地法に基づき行為制限がされている土地をあっせんした場合、土地の価格はどのようになるのでしょうか。周辺の市街化区域で取引されている土地の価格ですと取得が難しく、生産緑地法の行為制限がされている土地ということで、通常の取引価格よりも安いということになるのでしょうか。  
二点目は、去年の生産緑地地区の変更の審議の時に、このまま放っておくと市街化区域内の生産緑地は減っていく一方ではないかということをお聞きしましたが、その時に、国では問題意識を持ち検討を進めているとの話があったかと思っております。現在の状況について、わかる範囲で教えていただければと思います。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事務局 まず、あっせん時の価格ですが、本市では、これまでにあっせんが成立した事例がございません。生産緑地は農地の位置付けで、農地の肥培管理義務があり、建築や開発したりすることはできません。そうした価値に基づいて、取引価格が算定されるのではないかと思います。具体的には、不動産鑑定評価が行われ、双方合意の上で土地の取引が行われるものと考えています。

二点目の国の方針については、昨年お話しさせていただいた状況から、特別な動きはありません。平成4年に当初指定した生産緑地が指定から30年を経過しますと、買取りの申出が法律で認められていますので、それまでには何らかの方針が示されるであろうと考えています。

委員 指定後30年というのと、農業従事者の高齢化も進みます。農業従事者の死亡や故障は、買取り申出の要件となりますが、土地を処分したいという時に、市街化区域であっても農地ですと安くなってしまいます。この制度には、疑問を感じます。

また、本件、4箇所の生産緑地地区について、主たる従事者の死亡と故障によるものですが、その主たる従事者はそれぞれ異なるのでしょうか。

事務局 生産緑地地区については、平成4年が初めての指定となります。この段階で制度が変わりましたので、多くの生産緑地地区が指定されました。その後、追加指定や廃止があり、現在の状況となっています。

生産緑地の土地の価格ということですが、生産緑地は農地の扱いです。売買する時には、農地法が適用されるということで、市街化区域にありながら、一般の宅地という形での売買はできないということです。

主たる従事者については、資料の4ページを御覧ください。No.29、30は同じ方が、No.51、No.54はそれぞれ一人の方で、3名の方となります。

委員 先ほど委員の意見にもあったのですが、農業従事者は高齢化している状況です。従いまして、市内の農地においても、このような事例が多く出てくる可能性があると思います。そうした時に、国の施策である「人・農地プラン」により、農業を辞める人とやる人の間で、農地のあっせん等をするわけですが、市街化区域の生産緑地は、一方では、税制の優遇措置が講じ

られております。この措置がどのようになるのでしょうか。

事務局 生産緑地は、農地としての課税がされています。生産緑地地区が廃止された場合は、市街化区域内における現況に基づく課税となり、建築物の敷地となれば宅地の課税となります。なお、今後の制度改革の動きは、現在のところ把握しておりません。

委員 No.54の生産緑地地区の廃止に関して、当該敷地への進入路が狭い状況です。開発を行うにも厳しいものとなることが想定されます。開発が行われる場合に、進入路の確保はどのようになるのでしょうか。

事務局 これから農地ではなくなりますので、場合によっては、建物を建てる敷地になることが想定されます。その場合、市の地域まちづくり推進条例により開発基準が定められていますので、それに基づき行為者が道路や下水、緑地等の整備を行い、建築敷地とすることになります。

会長 私からよろしいですか。資料3ページの都市計画総括図を使用した位置図ですが、No.51とNo.54の区域に都市計画道路のような青い線が引かれています。これについて説明をお願いします。

事務局 こちらにつきましては、鈴川の都市計画河川です。河川の都市計画決定されている区域に、生産緑地が位置しているということです。今回の手続きを進めるに当たり、この河川は2級河川で、神奈川県が管理していますので、確認をさせていただきました。河川の整備は、下流域から進めることが必要で、現時点では、この用地の取得について対応できないということでした。

副会長 過去にあった事例ですが、No.54と同じように道路から奥まった利用しにくい生産緑地で、隣接地に取得の打診があり前向きに検討を進めていました。ところが、後から開発業者が道路を造り開発するとのことで、土地の取得価格に開きができ、結果として宅地開発がされました。同じテーブルで協議ができなかったことは残念に思いますが、行政としては、価格を優

先するのか、隣接者、または用途を優先するのか、どのような指導をしているのかお聞きします。

事務局 市の関与については、生産緑地地区の行為制限が解除される前の段階として、関係機関に御協力いただきながらあっせんに努めています。その後、生産緑地地区の行為制限が解除された場合は、市街化区域内の他の土地と同様の取扱いとなりますので、用途地域の制限や開発行為を行う場合の基準などを遵守した上で、土地所有者の意向により土地利用が進められることとなります。

委員 今回の都市計画変更は、生産緑地法に基づく行為制限が解除された後に行われるということで、行為制限が解除されることは審議されないということですね。

事務局 そのとおりです。生産緑地の買取りの申出がされ、あっせん等の手続きを経て、生産緑地として維持する担い手がいなければ、一定の期間経過後に行為制限が解除され、一般の市街化区域内の土地と同様のものとなります。その後、都市計画を変更します。これらの変更については、県内各市町においても年間数カ所ありますので、年に1回都市計画の手続きを行うという取り扱いの下に、一括して御審議をいただいています。

委員 30年を経過していない中で、生産緑地の解除をした場合、これまで農地として課税されていたわけですが、さかのぼって税金が課税されるということはあるでしょうか。

事務局 生産緑地地区の解除に伴って、課税が遡及されることはありません。

会長 その他、いかがでしょうか。

よろしければ、ただいまの生産緑地地区4箇所、面積は約0.6haを廃止する案でございますが、本件については、都市計画案のとおり変更することよろしいでしょうか。

【異議なし】

会 長 それでは、議案のとおり決定することとします。

なお、審議書につきましては、副会長と私に御一任いただき、事務局と調整の上、提出させていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

【異議なし】

会 長 それでは、そのように対応させていただきます。

ありがとうございました。

会 長 続きまして、次第の2点目、報告事項の「伊勢原市都市マスタープラン全体構想骨子案」についてです。

こちらは、8月に開催した本審議会において、伊勢原市都市マスタープラン検討部会の中間のまとめとして御報告させていただき、皆様の御意見を頂きました。その後、事務局では、庁内の横断的な検討を図りながら、更に検討部会での検討を加え、その骨格となる部分について、市民の皆さんの御意見を伺うために、パブリックコメントを実施することになりました。

その案について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

事 務 局 【事務局から説明】

会 長 ありがとうございました。

本件につきまして、御意見等ございましたらお願いします。

委 員 骨子案の未来図の図についてですが、ぼんやりとしていますので、途中段階かとは思いますが、今後、表現の工夫をしていただきたいと思います。

また、7ページの未来図1で使われている「地域拠点」「生活拠点」は、どのような内容なのかを説明いただきたいと思います。

事 務 局 この図は、拠点の機能やネットワークの考え方を示した模式図となります。未来図の図については、今後、検討を進めていく中で、わかりやすくする工夫をしてまいりたいと思います。

次に、地域拠点、生活拠点の考え方ですが、図を御覧いただきますと、伊勢原駅の周りが大きな円になっていますが、これを中心拠点として、商業や業務、行政サービスという機能を配置し、また、伊勢原駅を中心とした

公共交通ネットワークを確立し、更に市街地機能を高めていこうという位置付けです。

この中心拠点に対して副次的に機能をする拠点として、愛甲石田駅周辺と（仮称）伊勢原北インターチェンジ周辺地域を地域拠点として位置付けています。中心拠点と相乗的に補完し合いながら、市街地の機能を高めていこうという考えです。

生活拠点は、小学校区程度の区域を基本に考えており、コミュニティや日常的な買い回りなど、暮らしの身近なところで生活に必要な機能を高めていこうという考えです。

委員 ありがとうございます。よくわかりました。

しかし、（仮称）伊勢原北インターチェンジ周辺地域だと思いましたが、7ページの未来図1では、地域拠点としてオレンジ色で塗られていますが、8ページの未来図2では、産業拠点として、9ページの未来図3では、交流拠点になっています。この精査は、していただいた方がよろしいかと思えます。

事務局 資料の6ページを御覧ください。3つの将来の都市の姿を掲げています。一つ目は「市民生活を支える都市機能の充実を図り、快適に暮らせる都市」、二つ目は「産業力の充実を図り、活力ある都市」、三つ目は「伊勢原らしさを生かして魅力・個性に磨きをかけ、輝きを放つ都市」を目指す、三つのそれぞれの姿にある構成要素を表現したのが未来図です。

例えば、（仮称）伊勢原北インターチェンジ周辺は、快適に暮らしていく上での地域の拠点でもありますし、活力を生み出す上では産業系の土地利用を図っていく拠点であり、そして個性・魅力を発揮する上での輝きを放つ姿を支えるための交流機能を持った拠点であるということで、3つの役割を持った拠点であると考えています。

これらが、それぞれでわかりにくいとの御指摘でありますので、今後、全体構想を整理していく時に、一つに集約する図面をつくるなどの工夫をしていきたいと思えます。

委員 5ページの都市づくりの課題の3で、災害に強い都市づくりが課題とされていますが、現状の防災対策がどの程度進んでいるのかお聞かせください。

また、この課題については、3ページの都市づくりを取り巻く環境の変化の(3)に、そして12ページの都市づくりの基本方針3の安心・安全に暮らせる都市づくりにつながっていますが、3ページ分を追っていかないとわからないので、この課題だけ見てもわかるように工夫された方がよろしいかと思います。

事務局 防災対策は、地域防災計画により進めています。その中で、基本的な予防対策については、緊急時の伝達方法、避難など、計画どおりに対応できるよう地域の方と一緒に防災訓練などを通じて確認をしています。

課題と方針の対応については、計画の体系図を作成するなど対応してまいります。

委員 防災無線は、場所により聞こえにくいところがあります。

事務局 対策としては、暮し安心メールの配信なども併せて行い、皆さんに情報が伝わるよう工夫をしているところです。

委員 伊勢原のまちづくりは、今後も小田急線が中心になった取組になってくると思います。そういった中で、基本方針に広域連携の推進がありますが、策定段階において、近隣の市町村との統合という意見はなかったのですか。例えば、20年後は、伊勢原市単独でなくて、近隣とも調整をしていくというような意見が出されたのかお聞きします。

事務局 この骨子案の取りまとめに当たりましては、都市マスタープラン検討部会で御議論をいただいています。その中では、市域だけで物事を考えるのではなく、広域幹線道路も整備されていくわけですので、外にも目を向けて「伊勢原市はどうあるべきか」ということを、都市づくりの中でしっかりと議論していくべきであるとの御指摘を頂いています。そうした考えの下で、骨子案ですので1～2行にまとめておりましたが、こうした基本方針を導き出しております。

会 長 私もこの検討部会に関わっていますが、県央地域では、広域幹線道路の整備を受け止めるために、様々な提案をしている状況です。広域的には県も関わってくるのですが、それぞれの地域特性を踏まえた展開がされていくものと感じています。

委 員 自治体の連携としては、廃棄物の処理や鳥獣被害への対応など、すでに広域的な取組が行われています。また、今年の3月に観光サミットがあったと思いますが、大山・日向の第四の観光核の認定を受けた時に、周辺の市が集まってきて、一緒に相乗効果を上げていきましょうという取組を行っています。さらに、世田谷区とも大山道の繋がりで動いており、広域的な取組はいろいろなところで動いていることを承知しています。

委 員 都市マスタープランは、総合計画に即して作るとされていますが、総合計画の5つの力に対して、どこの部分が、どのように繋がっているのか、また、総合計画の概念がどこに、どの様に移行しているのか、というような部分が図示された方が、もう少しわかりやすくなると思います。

さらに、総合計画と3つの目指す都市の姿がどういうふうに繋がってくるのか、また、3つの目指す都市の姿と基本方針の繋がりが、わかりにくいのではないかと感じました。一つひとつは理解できるのですが、全体としては、何がどうなっているというところが掴みにくいと思います。その部分を丁寧に表現できないかと感じました。

会 長 検討部会において、その部分は、十分に検討をしたつもりではありました。総合計画をおさえながら、検討を重ねていったわけですし、繋がりというところでは、骨子ですので書ききれていない部分もあるかと思いますが、全体構想の中では十分配慮して構成をしていきたいと思っています。

事 務 局 総合計画との絡みについては、法律的にも総合計画に即して作らなければならないとされています。総合計画は10年の計画で、都市マスタープランは20年の方針となります。総合計画は、実施計画も含めれば、事業プログラムの要素も含んでいます。

これからの時代変化を踏まえて、どのような都市づくりを進めていくのか、これまで総合計画で頂いてきた市民意見等を踏まえて、また、総合計画の枠組み等を踏まえながら、いろいろと検討してまいりました。

総合計画のどの分野は、都市マスタープランに関係ないということは、言い切れない部分があります。都市マスタープランは、教育や福祉、文化、歴史、自治、都市など、全ての分野が入ってきます。従いまして、総合計画では、暮らし力、安心力、活力、都市力、自治力という、未来へ届ける5つの力でまとめていますが、総合計画が目指すまちづくりを都市づくりの観点からどの様に形にしていくか、どれを優先的に行っていくかという部分で、都市づくりの切り口からまとめたものが骨子案となっています。

総体の中で、総合計画を意識し、大きな枠組みは外さないという中で、わかりにくい部分は整理をさせていただきたいと考えています。

委員 個々の部分では、間違いなくそうやってきたというのは、中身を見ればよくわかります。総合計画の全体を知っている人にとっては、それぞれの繋がりはわかるのだと思います。理想を言えば、2ページの図表のようなもので、総合計画との繋がりが体系的にこうなっているというのが直感的にわかり、その上で内容を見た時にああそうなのかとわかることが、すっきりするのではないかと思います。全体像がこういう構成、関係性になっていることが、まずわかる資料があった方がよろしいかと思います。

会長 各都市で都市マスタープランを策定していますが、ハード系に偏ったマスタープランを作る自治体の方が多い状況です。その中で、今回の都市マスタープランは、暮らしとか自治、活力とか、様々な問題をかなり重ねてまとめたつもりですので、そういう意味でも、総合計画に即する形でまとめられていると考えています。表現面では、繋がりの部分等で記述不足はあると思いますので、検討を加えさせていただきたいと思います。

委員 広域連携の関係で追加させていただきます。検討部会で議論になりましたのが、防災や減災を市域という単位のみで考えてよいのか。ダメージを受けるところは色々あるかもしれませんが、行政区域内のみで面倒をみようというのは、本当によいことなのかという議論がされました。その点も含めて広

域連携というのは、相乗効果を生み出す上で大切な概念、コンセプトではないかと思います。これから10年、20年とまちづくりを進めていく中で、着実に形成していくべきものではないかと考えています。

もう一つ意見を述べさせていただきます。6ページの目指す都市の姿ですが、快適に暮らせる都市、活力ある都市、そして輝きを放つ都市ということです。私は、伊勢原市に住んでいませんが、伊勢原市にお住いの皆さんは、輝きを放つ都市ということにどのような印象を受けるのか、お聞きしたいと思いました。と申しますのは、私はしっかりと来なかったのです。

輝きを放つ都市といえますと、建築家であり都市計画家であるル・コルビジェの輝く都市というものを思い浮かべてしまいます。この輝く都市とは、近代的な都市づくり、いわゆるモダンな都市づくりを目指して、截然とした用途地域や交通網という、合理的に造られた都市です。輝く都市の更に向こうへ行くのかというイメージを受けてしまい、しっかりとこなかったという思いがあります。

経済学や社会学では、資本（キャピタル）について、広義の概念で捉えようとしています。資本とは何かというと、端的に申しますと、価値を生み出すもとと考えられています。7ページの快適に暮らせる都市の姿では、市民相互の支え合いやつながり、多様なコミュニティによるとありますが、このようなことを、ロバート・パットナムというアメリカの社会学者は、ソーシャルキャピタルとって分析しました。これはインパクトのある論文でしたが、つまり日本語で言うと社会関係資本です。価値を生み出すものは何なのか、実は、支え合いや様々なコミュニティという、生活や市民活動をしていく上での価値を生み出すもとになる展開、そういうものが非常に大切であるということです。この快適に暮らせる都市の姿は、まさにソーシャルキャピタルで、市民相互の支え合いやつながり、コミュニティにより、市民生活の中から価値を生み出していく姿です。

次の8ページ、産業の活性化ですが、まさに今までの資本、価値を生み出す、つまり、経済的な価値を生かすということです。こういう意味で、活力ある姿というのは、もう一つの資本、価値を生み出すものの姿であると思います。そうしますと、9ページですが、自然や歴史、河川などの水辺空間、森林の価値や広域的機能、これはネイチャーキャピタルという分野で考えています。自然が元手で価値を生み出す、自然の価値と社会関係資本（ソーシ

ャルキャピタル) の上に、この経済的な活動が円滑に進んでいくべきだというのが、一部の識者の中で議論されています。

この会場に来るときに、伊勢原市民憲章を見ましたが、「わたしたちは、伝統に輝く」と書かれており、輝くという言葉が馴染んでいるのではないかと感じました。地域の皆さんにとって、輝きというインパクトのあるコンセプトが、よろしいということであれば構いませんが、輝きを放つという未来図の3は、むしろ自然資本(ネイチャーキャピタル)がイメージできるように、例えば、水と緑の輝く都市の姿とかですね、そのような表現はどうかかなと思いました。これは、市民ではない第三者の意見ですので、皆さんがこれでよいということであれば構いません。

会 長 輝きを放つ都市の姿には、都市という言葉もありますが、伊勢原の自然環境、資源が積み重なって、その魅力が輝きを放つということはよろしいと思うのですが、この字句に違和感があるということですね。

事 務 局 これまで頂きました御意見は、パブリックコメントの意見も含めて、検討部会で検討し、全体をまとめ上げていきたいと考えています。

伊勢原市は、緑の中にまちがあると言われ、水や緑、大山の国定公園などは、市民の皆さんが共有している本市の魅力です。また、観光や登山、ハイキングなど、多くの来訪者がいます。そうした交流の姿も見ていますので、これからの都市づくりの中で、埋もれているような魅力を市民の皆さんと磨いていって、新しいまちの魅力、それらが積み重なることによって、更に新しい魅力となって輝けるのだろうと想いが込められています。

会 長 このパブリックコメントをいただいた後に、検討部会で全体構想案をまとめますので、その時に、この御意見を検討させていただきたいと思います。

委 員 骨子案の中に何か所か小学校という言葉が出てきますが、例えば7ページの未来図1の中段に、「身近な暮らしの場では、小学校や公民館などの施設を中心に生活支援機能が充実し、日常生活に必要な店舗なども立地しています。」と、また、10ページの基本方針1の②にも「小学校などを中心に生活拠点を配置し、日常生活支援機能の集約を図ります。」とあります。

7ページの図を見ますと、ほんのりとした赤丸のところが小学校で、中心拠点のところに伊勢原小学校が入っていると思いますが、小学校10校の周辺が拠点ということですね。小学校をイメージした時に、その周りに必要な店舗があって、生活支援機能が充実しているとは思えません。生活拠点というよりも、地区拠点というイメージであると思います。災害時には、当然、拠点になる場所だと思えます。従いまして、生活というよりも、大きな地域拠点はありますので、地域の中の小学校区を捉えた地区の拠点という言葉にした方が、店舗があるというハード面よりも、心のつながりとか、地区としてのまとまりという、ソフト面での地区拠点とした方が合うのではないかと思います。

会 長 御意見のとおり、生活拠点は日常生活圏のようなイメージであり、コミュニティという考え方で括っています。言葉の表現はいろいろあると思いますが、検討部会の中で検討をさせていただきたいと思えます。

会 長 その他、ございますか。

よろしければ、貴重な御意見をありがとうございました。

本件につきましては、ただいまの御意見を踏まえまして、また、パブリックコメントの市民意見を受け止めながら、引き続き本審議会及び検討部会で検討を進めて参りたいと思えます。

会 長 次に、報告事項になりますが、次第の3点目その他に移ります。  
事務局から第7回線引き見直しについて、報告をお願いします。

事 務 局 【事務局から説明】

会 長 ありがとうございました。ただ今の説明について、何かございますか。  
特にないようでしたら、進行を事務局へお返ししたいと思います。  
御協力ありがとうございました。

【閉 会】都市部長

以上