

令和6年度 第1回 伊勢原市都市計画審議会 会議録

〔事務局〕 都市政策課

〔開催日時〕 令和6年6月3日(月) 午前10時00分から

〔開催場所〕 伊勢原市役所3階 全員協議会室

〔出席者〕

(委員) 梶田会長、高橋副会長、遠藤委員、松木委員、鈴木委員、友寄委員
菅原委員、大山委員、前田委員、今野委員、渡辺委員、近藤委員、
滝口委員(代理)大川委員、魚見委員(町田委員は欠席)

(事務局) 吉田都市部長、大園都市政策課長、熊倉都市政策係長、脇坂都市計画
係長 他4名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

《審議会の経過》

- 1 開 会
- 2 委 嘱
- 3 挨 拶
- 4 諮 問
- 5 議 題

【審議事項】

- (1) 伊勢原駅北口地区に係る都市計画の決定・変更について
- (2) 第8回線引き見直しに係る都市計画の案の内容となるべき事項について

【報告事項】

- (1) 伊勢原市都市マスタープランの改定について

- 6 その他
- 7 閉 会

り組みを、施設の計画と併せて行う際に、若い世代のご意見をいただける方法を検討したいと考えています。

委員 バスの降車場から離れている西街区周辺の賑わい創出が課題であると思います。中に入る商業施設や駅を利用する若い世代を含めた来街者の誘導策などについて組合とよく協議しながら魅力あるもの作ってほしいです。

事務局 再開発準備組合で様々な検討を行っている中で、事業協力者の知見を生かした施設計画を策定してまいりました。西街区は当初長方形の施設を予定していましたが、できるだけ駅の自由通路の入口に近づけ嵩上式広場（デッキ）とともに事業区域内外の回遊性や接続性の向上を図るため、L字型に見直しました。

また、全体を活性化していくために、西街区を3層の商業施設とし、2階部分に嵩上式広場（デッキ）を設けることで各階へアクセスしやすい施設構成としています。今後、再開発準備組合と地域全体の活性化に向けて、ソフト面の施策も含めアイデアを出しあいながら、検討を加えてまいりたいと考えています。

委員 説明が長いと感じました。資料が事前に送付されていることから、審議会内での説明はコンパクトにおさめ、委員の意見を聞くことを優先するべきではないでしょうか。

東街区と西街区に計画している施設について、東街区に高層のマンションを計画している一方、西街区が3階建てというのはもったいないと思います。テナント誘致の問題や、駅前の価値をどう形成していくのかといった課題もあると思いますが、高度利用の内容を含め地区計画の考え方を改めて伺いたいです。

また、竜神通り側から駅に向かうときに嵩上式広場（デッキ）を通ると思いますが、昨今のバリアフリーなどの観点からエスカレータやエレベータを設置することを検討したか伺いたいです。

次に公共施設の配置及び規模のところ、広場1号2号3号とありますが、広場全体及び再開発事業全体の緑化比率はどのようになるのでしょうか。また、意見書・公述において、駐車場の位置が議論になっていますが、嵩上式広場（デッキ）上部を緑化することで、広場2号を駐車場として活用するなど検討をするべきではないでしょうか。

事務局 説明の時間については、今回の意見書・公述が技術的な意見となっており、現計画の内容を改めてお伝えする必要があったことから丁寧に説明させていただきました。

まず、東街区と西街区について、今回、容積適正配分型と高度利用型の地区計画を定め、東街区に西街区の容積率の一部を配分しているイメージとなります。東街区は高層の都市型の住宅を考えており、西街区は商業施設として3階建ての建物を予定しています。

バリアフリーの考え方については、竜神通り側の嵩上式広場（デッキ）階段部に新設するエレベータと東街区付近にある既存の駅舎エレベータの活用を計画しています。また、広場の様々な活用方法については、広場1号は、駅に近いため公衆トイレやバス等の待合スペースとしての活用を考えています。商業施設と隣接している広場2号は、エリアマネジメントも視野に入れた賑わいを創出するスペースとしてイベントの実施などを検討しています。広場3号は、交番の設置候補地としての活用などを考えています。

委員 東街区では指定容積率に加えて高度利用による容積率増加分を見込むことで現計画の施設建築物が計画可能となり、西街区では元々の指定容積率を単独で活用できると理解していましたが、そうではないのでしょうか。そこを含めて、西街区の高度利用の扱い方を伺いたいです。また、鳥居の設置問題や市民団体からの要望がある大田道灌像の設置などの要望も広場1号2号で検討すべきと考えます。

事務局 街区の高度利用の考え方について、以前の都市計画は、再開発区域全体を高度利用地区とし、最高容積率650%、最低容積率を200%とした都市計画でしたが、今回はこれに代えてきめ細やかな地区のまちづくりを図るため、新たに容積適正配分と高度利用型の地区計画を定めることとしています。この地区計画では、本地区の指定容積率である500%の一部を西街区から東街区に配分することで、東街区の容積率を600%まで引き上げ、さらに壁面の位置の制限によって歩道と一体的な空地を確保することにより容積を緩和することで、東街区の容積率の最高限度を650%としています。また、容積の配分により、西街区の容積率の最高限度を250%と定めています。

委員 説明の時間が長いのは私も感じましたが、それだけ重要な案件で都市計画の変更告示をするために慎重になっていると感じました。

本件は40年ほど課題となっており、今回が最後のチャンスだと思います。西街区についても、3階建てではもったいないという意見もあるかと思いますが、本当にテナントが入るか、本当に駅前に人が増えるか懸念があります。

東街区も全部マンションにした方が資金的には良いと思いますが、それでは地元商工業は困るため、低層に商業施設を設置することを検討されていると思います。道路を拡幅し嵩上式広場（デッキ）を作り、地下駐車場を廃止する。それらも含めての説明と理解しています。

都市計画ですべてを決めるのではなく、事業の細部については、様々な意見をいただきながら、進めてほしいと考えています。

事務局 事業については、多角的な視点で検討を行い進めてまいりたいと考えています。

委員 意見書で「地域住民としてようやくという気持ちと前回のように2度と同じことを繰り返さないように」とあるがどういうことでしょうか。

事務局 北口の再開発事業は、基本構想が昭和59年ごろからスタートし、平成2年に都市計画を決定しました。当時は両街区ともに高層の建物を建て、ホテルや商業施設を配置する計画でしたが、バブル景気が崩壊したタイミングと重なり、キーテナントが撤退する事態となりました。その中で再開発組合と市で懸命に事業の立て直しを検討してきましたが、平成16年に神奈川県再評価委員会に諮り、中止することを決定しました。しかしながら、駅北口整備の必要性は変わらないため、地元の権利者の方と協議を重ね、ここで機運が高まり新たに再開発事業を進めていくこととなった経緯です。

委員 駅前で行われている大山登山マラソン大会や伊勢原観光道灌まつりなどの大きなイベントもありますが、それを生かしていく上でどのような動線を考えているのでしょうか。

桜台や千津公園側からの人の動線は広場2号を通過して駅の方に行くというような方法になるのでしょうか。

西街区の駐車場は、商品の出し入れなど業者が利用するのでしょうか。

事務局 駅前で行われているイベントについては、主催者で嵩上式広場（デッキ）の使い方など様々な発想のもとで使用してもらいたいと考えています。

西街区の駐車場については、店舗に商品を搬入するための施設でもありません。

また、この地区は駐車場附置義務条例の適用を受け、必要な駐車場を確保しています。また、運用については、具体的に施設の管理者の方で検討していくことと考えています。

歩行者の動線については、現状は踏切に近接した位置に横断歩道がついており、踏切付近を乱横断するなど危険な状態であることを踏まえ、新たに広場2号や嵩上式広場（デッキ）を設けることで、事業区域の西側からなど歩行者が各方面からアクセスしやすいよう配慮しています。さらに駅南北自由通路も活用した、一体的に南北を利用するネットワークを検討します。

委員 前回お聞きし、今回の資料でも明示がありませんが、一般利用の駐輪場はどのような計画になるのでしょうか。計画はこの段階で考えるべきだと思います。

市民の意見及び高校生などの意見を聞いて行くと言った発言もありましたが、市でもイメージを持って対応を考えていくべきではないかと思いました。エリマネといった言葉でまとめていますが、何をどうするか具体性がないと感じます。どういう主体になって、どんなエリマネが可能かを考えていくと良いと思います。例えば広場の利用は、高校生と一緒に考えるなど、できることを見出して観光をどう絡めていくのかなど様々な選択肢の中で見通しを立て、早めに検討を進めて行くべきだと思います。

エリマネの体制ができず市が全て管理するとなったときに、公共空間はとても使いにくくなると思います。最低限どこまでできるかをしっかり考える必要があるのではないのでしょうか。

都市計画の外側についてはどのように考えているのでしょうか。例えば東街区の駐車場の東側がまちの裏のような雰囲気になりやすいことや、正面の道路の隔てが多いなどの課題を都市計画の外側でコントロールするなどの検討をするべきだと思います。直ちにどうするかより、課題を整理して検討を進めていただきたいです。

今回、都市計画の具体案が資料として添付されておらず、再開発が具体的にどうなるのかがわかりにくいと思います。方針附図の内容や都市計画の具体的な冊子を見ないとわからない部分も多く、最後の諮問に行き着くまでが長くなってしまいます。概要だけでなく、具体的にわかるものをどこかの段階で、示した方がよいのではないのでしょうか。

事務局 駐輪場については東街区の1階に駐車場及び、駐輪場を確保する計画としています。居住者を中心にした利用形態になるものの、一般の方も利用しやすい施設配置も検討しています。

エリマネについてはこれから具体的にしていく段階ですが、広場をうまく使うことが一番良いと考えています。まちづくりの組織が管理運営担っている他市の先進的な事例を勉強しながら進めていきたいと考えています。

都市計画の外側の課題については、地元協議会と具体的な再開発のプランを基に、課題、現状、それから今後の状況を踏まえてまちづくりの議論をしていきたいと考えています。

都市計画については簡素化した説明でしたが、計画図書等を早い段階でお示ししてまいります。

委員 今日初めて出てこられた委員もいますし、様々な発言がありますが、事業は見えているものの都市計画の全体像がわかりにくいと思います。ここに至るまでの経緯、駅北口の再開発の事業の経緯を次回は資料で示してほしいです。

事務局 前回の都市計画審議会の資料の中では以前の再開発の経緯を説明していますが、改めて全体をまとめてコンパクトに説明できるよう資料を用意します。

会長 その他、ご意見等はございませんか。

特に意見等がないようなので、審議事項第1号「伊勢原駅北口地区に係る都市計画の決定・変更」に伴う意見書及び公述の要旨については、市の考え方のおり異存なしとしてよろしいでしょうか。

【異存なしの声】

会長 ありがとうございます。審議事項第1号については、市の考え方のおり異存なしとして意見を取りまとめることといたしました。

続いて、審議事項第2号「第8回線引き見直しに係る都市計画の案の内容となるべき事項」に関する公述の要旨についてです。

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。ご質問・ご意見がありましたらお願いします。

委員 10年後の令和17年のことについて、どういう経緯でこのフレームを出しているのでしょうか。

また、過去には保留の編入が予定どおり進まなかったと思いますが、その検証をどこまで行っているのか、なぜ再度比々多地区を選定したのかを伺いたいです。

県内の人口が減ってきてから初めての線引きであり、フレームの考え方や産業の規模の考え方を5年、10年、20年先の状況まで市が承知した上で、進めることが大切だと思います。

事務局 県の推計では、人口は減るものの工業出荷額並びに流通業務用地は今後も増えていく見込みが示されており、その範囲内で今回一般保留の設定を考えています。

比々多で昭和59年当時に編入を図った地区は、学校や住宅が立ち並んでいるところを、地区計画の制度を用いて市街化編入することを考えていましたが、地元の合意形成がなかった経過があります。今回、産業系保留フレームの

設定を図るところは、この地区に隣接する過去に農業基盤整備が入っていない農地を中心とした地区で、地元の皆様と土地利用研究会を作り将来のまちづくりについて検討を進めている地区となります。

保留フレームは、神奈川県が県域を複数のブロックに分けて推計を行っており、そのうち湘南圏域で示されたものの一部を伊勢原市分として活用を図り、様々な調整・検討により土地利用への熟度が十分に高まったエリアについて、これを利用して市街化編入の手続きを進めていくものです。

委員 比々多地区については、新東名のインターチェンジや246バイパスの建築効果を踏まえると、様々な基盤整備をここで検討することは理解できますが、産業系の区画整理を行っても、どこへ住んで良いかわからないことになると思います。駅前にマンションをつくる構想もありますが、その議論を併せて行なわないと、保留フレームを設定したものの波及効果がなくなる可能性が高く、そういった議論を都市計画や総合計画の中で行うべきであると考えます。

説明にあった総合車両所建設の現地説明会の中で、鉄道事業者にどこに新駅を作るのかを伺ったところ、新駅について現時点では考えていないとの回答でした。新駅の検討はどこまで確実性があるのかを確認したいです。また、それを第8回線引き見直しで申請をするのであれば、ある程度方向性を整理して、市民に対し議論の状況をオープンにした方が良いと思います。

事務局 総合計画、都市マスタープランでは、本市が「選択される都市」として、伊勢原に働きに来て、まちを知り、定住してもらうことを目標に掲げています。

伊勢原市の特徴として、市街化区域の密度が他のまちに比べて高い状況があります。コンパクトシティ形成の考え方にに基づき、この高い人口密度を維持していくことがまちの効率化に繋がっていくことを目標に掲げ、必要な人口に対するフレームを今後しっかりと検討したいと考えています。

新駅については、昨年3月に、鉄道事業者と連携協定を結び、協定の中で新駅の設置を含めて、周辺のまちづくりを検討していくことを共通した方向性として打ち出しているものになります。新駅は考えていないという回答は、おそらく総合車両所建設計画の説明会であることを意識した発言と考えています。昨年度民間の研究所や公共交通事業者と研究会を組織し新たなまちづくりについて検討を進めています。研究会の検討の成果も、皆様にお知らせし、まちづくりの熟度を高めていきたいと考えています。

委員 今後は農業や環境の部分が大切になると考えています。

横浜市ではみどり税を取り入れ環境を良くしていこうという話があります。水の問題や、有機農業、農業を担う人材の育成などの視点も持ちながら土地利用を進められると良いと考えます。

事務局 都市マスタープランでは農地も貴重な都市の資源であると位置づけています。

いただいた意見も踏まえ、具体的な取り組みや農地の活用については、農政部局と連携を図り、まちづくりの活性化に繋げる検討をしていきたいと考えています。

委員 伊勢原市民の半分近くの方が、将来的に新駅ができる認識でいると思います。新駅ができるとしても、20年、40年先になると思いますし、現時点では決定でないと言うことであれば、現在の状況を説明する必要があると思います。また、行政と小田急任せではなく、地域でも積極的に呼び込んでいくべきだと思います。

会長 その他、ご意見等はございませんか。

特に意見等がないようなので、審議事項第2号「第8回線引き見直しに係る都市計画の案の内容となるべき事項」に関する公述の要旨については、市の考え方のおり異存なしとしてよろしいでしょうか。

【異存なしの声】

会長 ありがとうございます。議案第2号については、市の考え方のおり異存なしとして意見をとりまとめることといたしました。

続いて、報告事項1点目「伊勢原市都市マスタープランの改定について」です。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。ご質問・ご意見がありましたらお願いします。

委員 日程は、確定しているのでしょうか。公民館祭りなど人が多く集まる場所で行った方が良いと思います。

事務局 日程は、確定しています。多くの市民が集まる場で実施することで、様々な意見をいただけるものと認識しているところですが、スケジュール等の都合もあります。

今回は、市の広報紙だけでなく、自治会回覧や暮らし安心メールなどを活用し幅広く周知を行い、多くの方に参加して頂きたいと考えています。

会 長 その他、ご意見等はございませんか。
特に意見等がないようなので、報告事項1点目については、終了いたします。
次に、次第6「その他」について、事務局からありますでしょうか。

事 務 局 特にごございません。

会 長 ありがとうございます。
その他、委員の皆様から特にないようでしたら、進行を事務局に返したいと
思います。
皆様のご協力で議事進行を円滑に進めることができました。
それでは、進行を事務局に返したいと思います。
どうもありがとうございました。

事 務 局 会長、ありがとうございました。

○閉会