

## 平成 26 年度第4 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 27 年 1 月 15 日(木曜日) 午後 2 時から

〔開催場所〕 伊勢原市役所 3 階 全員協議会室

〔出席者〕

(委員) 加藤会長、東井副会長、山田委員、山本委員、藤田委員、遠藤委員、菅原委員、土屋委員、小沼委員、瀬戸委員、横田委員、渡辺委員、荒牧委員(職務代理出席)、宮川委員  
(木村委員、鈴木委員は、欠席)

(事務局) 黒田都市部長、稲毛市街地整備担当部長、飯田都市総務課長、高尾新産業拠点整備課長、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〕 1 名

### 《審議の経過》

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

#### 【審議事項】

(1) 伊勢原都市計画区域区分の変更

(2) 伊勢原都市計画用途地域の変更

(3) 伊勢原都市計画地区計画の決定

(4) 伊勢原都市計画土地区画整理事業の決定

(5) 伊勢原都市計画下水道の変更

#### 【報告事項】

(6) 都市マスタープラン全体構想骨子案のパブリックコメントについて

4 その他

第 7 回線引き見直しについて

5 閉 会

## 《 議 事 》

○高山市長挨拶

○伊勢原都市計画区域区分の変更について諮問

○伊勢原都市計画用途地域の変更、伊勢原都市計画地区計画の決定、伊勢原都市計画土地区画整理事業の決定、伊勢原都市計画下水道の変更について付議

[公務の都合により高山市長退席]

○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、審議事項として先ほど本審議会に諮問及び付議されました横浜伊勢原線沿道地区の市街化区域編入に係る都市計画の決定及び変更に関する5案件となっています。また、報告事項として「都市マスタープラン全体構想骨子案のパブリックコメントについて」の1案件となっています。

それぞれ、事務局から内容の説明を行い、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。

それでは、次第に従い議事を進めさせていただきます。

審議事項について、議案第1号から第5号までは、横浜伊勢原線沿道地区の市街化区域編入に係る都市計画となっています。議案全てが、一連の都市計画であることから、事務局から一括して説明をしていただきたいと思います。

それでは事務局から議案の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 本件の市街化区域編入は、今後の伊勢原のまちづくりの骨格を形成する上でコアとなってくるものと考えます。従いまして、地区計画の方針等の中で、防災や環境など、より具体的な表現を盛り込みたいところではありますが、現段階では難しいのかもしれませんが、地区整備計画を定めるに当たっては、是非検討をしてもらいたいと考えます。

また、地区整備計画の作成は、事業の進捗によりまちづくりが具体的な形になる段階に定めることとするのは理解できると思いますが、地区整備計

画については、いつごろ、どのような方向性をもって作成される予定で考えていますか。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事 務 局 今後のまちづくりにおいて、防災や環境の観点は重要になってくるものと認識しています。これらについては、地区のまちづくりを進めていく中で総合的に検討していくことが必要であると考えます。

二点目については、土地区画整理組合の設立後、まちづくり委員会などの形で、権利者等の皆様とまちづくりの具体的なルールを検討していく中で、立地企業の動向を見極めた上で、使用収益の開始を目途に作成することとなると考えています。

委 員 これからの企業誘致に当たっては、明確なコンセプトを打ち出していくことが必要であると考えます。事業の成立性などの意識から立地企業それぞれにとっての最適を目指そうとするあまり、区域全体をトータルで見たときに負の一面が生じることがないように、適切なコントロールが大切であると考えます。地区整備計画の検討において念頭に置く必要があると考えます。

会 長 その他御質問等ございますか。

委 員 市街化区域編入の区域のうち、土地区画整理事業の区域外となるエリアについて、土地利用の現況等を伺います。また、市街化区域編入による土地の税制面への影響等について、権利者等にはどのように説明がされてきたのでしょうか。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事 務 局 土地区画整理事業の区域外となるエリアは、既に開発許可等によって計画的な整備が完了している土地、又は現在整備が進められています新東名高速道路の事業用地などとなります。本件では、これらの土地についても、

土地区画整理事業の区域と一体的に市街化区域へ編入するものです。

本件については、伊勢原市地域まちづくり推進条例に基づき、案の縦覧、地域での説明会など、手続を進めてきました。また、土地区画整理事業の区域外となるエリアの権利者等に対しまして、個々に御説明もしてきたところ です。

委員 この地域周辺は田園地帯ですが、地盤対策や治水対策についてはどのように考えているのでしょうか。当該地域の下流域では、大雨が降ると溢水が確認されることもあります。事業を進めるに当たっては、区域内の影響だけでなく、区域周辺への影響についても十分に検討されることが必要であると 考えます。

事務局 地盤対策については、地質調査を実施しています。その中で、区域内を横断する小田急小田原線や東京電力の送電用鉄塔など、既存の構造物に対して影響が生じないように検討を進めています。

また、治水対策については、河川に影響等が及ばないように 2カ所に調整池を設置します。いずれも関係機関と協議をした上で対策を検討しています。

会長 その他御質問等ございますか。

委員 当該区域周辺には、通学路があります。仮に、主要道路が渋滞するようであると、通学路を迂回路として利用されるという交通安全上の問題が考えられます。

また、当該地区へのアクセス性という観点からも、渋滞は、工業集積地としての付加価値を下げる要因にもなりかねないものです。

これらについて、何らかの対策を講じる必要があると考えます。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 当該地域は、新東名高速道路の（仮称）厚木南インターチェンジに近接しており、また、新東名高速道路は、さがみ縦貫道へ接続します。これらの

広域幹線道路による広域的なネットワークにより当該地域のポテンシャル向上が見込まれます。また、整備に伴い、一般幹線道路の渋滞も改善されるものと予想され、新東名高速道路の開通時の交通の流れについては、現状から改善されるものと予測されます。

委員 その説明については理解します。しかしながら、当該地域への交通アクセスは、広域幹線道路からだけではなく一般道からのアクセスもあることを踏まえて、御検討いただきたいと思います。

市域外を含め、当該地域周辺の渋滞問題が解消されれば、当該地域のアドバンテージは、更に高まるものと考えます。

会長 その他御質問等ございますか。

委員 雨水対策について伺います。市民の中には、歌川をはじめ、市内河川の増水による影響について不安の声もあります。大雨による市内の河川への影響については、今後調査をし、対策を検討していただきたいと考えます。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 本件の市街化区域編入に当たっては、周辺への影響について十分に調査し、その結果を反映していきます。今後の整備の中でも配慮していきたいと考えています。

会長 その他御質問等ございますか。

委員 近年では、産業用地を整備すると、立地する企業としては、流通業が多くなる傾向を感じます。当該地域には、製造業などの、より雇用が生まれる企業が誘致されるよう努めてほしいと思います。

事務局 当該地は、交通アクセス性が良く、流通業の立地ニーズは高いものがありますが、誘致する企業としては、流通業に限らず、製造業など様々な業種の企業が立地することが望ましいと考えています。さがみロボット産業特

区や高次医療施設の立地などを生かした業種の立地や、市内企業の集団化など、本市の特性が生きるような企業の立地を進めてまいりたいと考えています。

委員 地区計画の土地利用の方針の中では、製造業、流通業の立地を図ること、地域サービスを充実させること、住工混在の解消を図ることなどが掲げられていますが、これらの方針については、必ずしも土地区画整理事業の内容にまでは反映されているわけではないと感じます。土地利用の方針については、区画整理事業の中でも何らかの形で担保していくことが必要なのではないかと考えます。

次に、土地区画整理事業の内容の公園及び緑地においては、「公園は誘致距離、周辺環境を考慮し」とされていますが、ここにはさらに防災、アクセス性などについても明示されている方が望ましいのではないかと考えます。それらは、都市計画手続き上では表現ができないかもしれませんが、今後土地利用計画を具体的に定めていく中でもプライオリティが高いものであると考えます。水田地帯を宅地化することは、従来は農地として有していた当該地域における保水機能の低下、また、下流にも負荷がかかることが予測されます。事業区域の外まで見据えた対策を検討することは必要であると考えます。

また、残地という観点もあります。土地区画整理事業の説明の中では、産業用地として画地一つ当たりの面積が大きい区画とするという話がありました。面積の大きい区画設定をすると、企業が立地しても、その企業が使わない土地、残地が一定程度生まれます。元より、小田急線と新東名高速道路により区域が分断される地域ですので、俯瞰すると穴抜きの市街地が形成されることも、可能性としてはあり得ます。個々の企業にとってはその方が合理的かもしれませんが、市街地としてヒューマンスケールで見たときに、防犯面での不安など、まちとしての魅力を損なうおそれもあります。将来のまちづくりの計画として検討をしておいた方が良いのではないかと考えます。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 これから事業を進めて行く上で整理検討が必要な課題であると考えます。企業が立地しなければそもそも事業が成立しない。その一方で、秩序ある一体的なまちを計画的に形作り、総合的にコントロールしていくことが都市計画の役割であると考えます。

現段階では、土地利用の方針への記載については、将来の可能性を考慮しつつ、実際の事業の問題と計画的にまちを創り出すことを見通していく必要があると考えています。

雨水の対策については、神奈川県や国の機関と十分な調整を図りながら、調整池の規模などを含め事前の調整をして進めてきています。

本件における土地区画整理事業は、いわゆるセミオーダー型で進めます。立地する企業のニーズに合わせて整備を進めることとなります。こうした中で不合理な残地が生じないように行政側が適切にコントロールしていくことが必要であると考えます。

会長 その他御質問等ございますか。

副会長 予定される用途地域は、工業専用地域ということですが、より具体的な用途の誘導についてはどのように考えていますか。

また、本件の市街化区域編入により、交通インフラ、産業基盤が整備されていくことを契機として、市の産業拠点を外部に発信していくという考えはありますか。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 当該地区の用途地域は、工業専用地域が指定され、建築物等の用途制限がされます。この制限においては、工場や倉庫の立地は可能ですが、住宅や店舗については建てることができません。

工業専用地域とする理由についてですが、当該区域では産業系の用地を創出するための市街化区域編入であるということから、住宅や店舗が集まってしまうと、その目的を実現化することができなくなってしまうというところにあります。

地区計画の中では、法に基づく用途制限を、地域の実情に合わせてより具

体的な土地利用の誘導に繋げるために敷地内における空地の位置、割合や、建物の高さなどを定めます。具体的には、地区整備計画の中に定め、市の条例で担保していきます。

伊勢原を産業都市として発信していくかということについては、現在、本市の持つ多くの資源をどう生かしていくか、シティプロモーションに係る検討を進めています。その中で、産業拠点形成の視点も議論されているところではあります。

本市は、これまでも暮らしやすいまちという評価はありましたが、広域幹線道路の整備などの環境の変化も踏まえつつ、新たな分野へと大きく足を踏み出していく必要があると考えています。

会 長 その他、いかがでしょうか。

それでは、議案第1号伊勢原都市計画区域区分の変更について、いかがでしょうか。

#### 【異議なしの声】

次に、議案第2号から第5号までの横浜伊勢原線沿道地区に係る都市計画の案でございますが、本件について、原案のとおり決定及び変更することによってよろしいでしょうか。

#### 【異議なしの声】

会 長 賛成多数と認めます。このことについて、議案のとおり決定することとします。

なお、答申書につきましては、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っております。よろしいでしょうか。

#### 【異議なしの声】

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。

続きまして、報告事項に移ります。「伊勢原市都市マスタープラン全体構想骨子案のパブリックコメント」について、事務局より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。  
本件につきまして、御質問等ございましたらお願いします。  
よろしければ、次第4「その他」に移ります。その他事項について、事務局からは何かありますか。

事務局 【事務局から第7回線引き見直しの状況説明】

会長 ありがとうございます。ただいまの説明について、御質問等はございますか。  
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