

平成 27 年度第 1 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 6 月 5 日(金曜日) 午前 10 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、旗川委員、藤田委員、木村委員、菅原委員、土屋委員、
越水委員、相馬委員、大山委員、渡辺委員、具嶋委員、田中委員、
飯田委員

(東井副会長、遠藤委員、山本委員は、欠席)

(事務局) 黒田都市部長、飯田都市総務課長、吉田主幹ほか 2 名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

《審議の経過》

1 開 会

2 委員委嘱

3 あいさつ

4 議 題

【報告事項】

(1) 第 7 回線引き見直しに係る市案の申し出について

(2) 都市マスタープランについて

5 そ の 他

6 閉 会

《 議 事 》

○開会后、新任委員へ高山市長から委嘱状を交付

○高山市長挨拶

[公務の都合により高山市長退席]

○議題審議

会長が議事進行。

会 長 報告事項（１）について、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 市街化区域への編入の変遷について、図などで分かるような資料があると分かりやすいと思います。

そのような図があると、第１回線引き見直しの際には約２００ヘクタールの区域が市街化区域へ編入されておりますが、最近の線引き見直しではあまり広い面積での編入がないことなどの理由も見えるのではないかと考えます。

また、資料１の６ページについてですが、今後１０年間で人口が２千人減少する見込みと示されていますが、資料２によれば、人口が減少するのは市街化区域のみで、市街化調整区域の人口は横ばいであると見えますが、いかがお考えでしょうか。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事 務 局 本市では、当初の線引きにおいて、市街化区域が近隣の都市と比較してコンパクトに設定され、その後、第１回線引き見直しの段階で大きく拡大されました。その際には、土地区画整理促進区域を活用した編入が行われました。近年整備されました成瀬第二地区は、この方式によります。

この方式では、線引き見直しの時点で市街化区域への編入はされますが、

土地区画整理事業が行われるまで、土地利用について制限がありました。このため、地権者の合意形成に期間を要する場合には、土地利用制限が長期化するという問題が生じました。

こうした中、その後の線引き見直しにおいて保留フレームの制度ができました。線引き見直しの時点では市街化調整区域のままとしますが、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備の見込みが明らかになった段階で、市街化区域へ編入するという制度です。この制度が現在まで続いています。

本市の市街地拡大の変遷は、大きく見えないかもしれませんが、土地区画整理事業等による宅地供給が他市と比較しても高い水準で進んだと考えており、本市の都市計画の特徴といえると考えています。

人口減少については、数字で見ると、市街化区域内の人口と市街化調整区域内の人口には大きな差があります。そのような人口の割合を考慮すると、大きな人口の変動は市街化区域において起こることになるという考えから、資料のようにお示ししています。

委員 本市の保留フレームについては、過去に保留設定されたものの、その後市街化区域への編入がされずに解除に至った地区もありました。その経緯について御説明をお願いします。

事務局 第2回線引き見直しから、保留フレームという制度ができ、市内でもいくつか保留フレームが位置付けられました。保留フレームは、飛び地ではなく、既存の市街化区域の縁辺部に設定されました。保留フレームにおいては、土地区画整理事業等に関する地元の合意形成が必要となります。

合意形成が長期化した保留フレームについては、以降の線引き見直しにおいても保留フレームの設定を何回か継続してきたところですが、時代や状況の変化により、市街化圧力の低下が見られるようになってきた中で、保留フレームを継続する必要性について見直されるようになりました。

合意形成の中で、土地区画整理という手法によらないという地元の意向が明確となった地区や、土地利用の方向性が明確とならない中でこれ以上検討が長期化することが合理的でないという意向となった地区など、保留フレームが徐々に減少してきたところです。

東部第二地区については、第6回線引き見直しにおいて一般保留フレーム

に位置付けられ、市街化区域へ編入されました。現在、本市に保留フレームの設定はありません。

今回の線引き見直しでは、伊勢原北インターチェンジの周辺地区について、産業系の新市街地の形成ゾーンとして一般保留フレームに位置付けられる形となります。そのため、住居系の新たな市街地を拡大していくための保留フレームは、今回の線引き見直しにおいてはありません。

委員 現在は、都市マスタープランの改定時期でもあります。また、第5次総合計画の策定や、数年後には広域幹線道路の開通と、第7回線引き見直しだけでなく、様々な動きが重なる時期にあると考えています。

保留フレームの設定をしたが市街化区域への編入に至らなかった地区もあり、現在の市街化区域率は、21%程度となっているところです。

これらの地区は、現行の都市マスタープランにおいてはどのように位置付けられていたのでしょうか。また、都市マスタープランにおいて市街化すべきと位置付けられた箇所について、どれだけの市街地の形成が図られたか。都市マスタープランの改定に当たっては、それらについて、本審議会などの場で検証をしていくべきなのではないかと考えています。

事務局 都市マスタープランは、本市の今後の都市づくりの方針を定める計画ですので、今後の経済社会情勢を見据えた中で改定作業を進めていく必要があると認識しています。

現行の都市マスタープランの大きな成果としては、歌川産業スクエアや横浜伊勢原線沿道地区について、産業系市街地として市街化区域へ編入されたことがあげられます。これらの地区は、現行の都市マスタープランの中で「新産業軸」として位置付けられ、目指してきた都市像の骨格が形になりつつあるところと考えています。

御指摘にありましたように、本市の市街化区域は、見た目には大きく拡大したようには見えないかもしれませんが、面整備、都市の基盤整備が行われた範囲は、他市と比較しても高いと考えています。土地区画整理による基盤整備に限らず、高森台、高森地区のあかね台、つきみ野団地などでは、民間の開発行為によって面整備がされました。そのため、市街地の質、市街地の密度については、充実が図られてきたところです。

これは、都市マスタープランに掲げられる方針などに沿った形で進められてきたという成果と考えています。

現在、本市では、広域幹線道路の整備が進んでいます。こうした広域の幹線ネットワークを生かした土地利用、まちづくりが重要であると考えています。

人口増加が望めなくなってきた時代の中で、人口減少をいかに受け止めていくのかという考え方をしっかりと持っていかなければなりません。そのために、集約点をつくり、ネットワークをしっかりと確保し、都市機能が定着するように、また、集約された拠点同士がネットワークされるような都市づくりが求められていると考えています。

委員 第7回線引き見直しでは、伊勢原北インターチェンジ周辺について焦点が当てられているところです。当該地区の市街化区域への編入にも、地権者の協力が必要です。これまでの保留設定における明と暗をしっかりと捉え、それらの経過等を踏まえながら、取組を進めていくことを願います。

事務局 保留フレームで実現できなかった地区では、埋蔵文化財や地盤の問題など、事業実施上の困難性などが要因のものもありました。また、当時は、現在よりも就農者が若く、農業意欲も高い時代でもありました。地権者は農家だけではありませんでしたが、農地をどのように転換して宅地としていくかというビジョンが示されることが、合意形成において重要な視点でした。

土地区画整理事業の利点として、良質な宅地供給にあわせて、公共施設の改善が図れるという点があります。本市は町村合併でできた都市ですので、郊外にも一定の人口があります。そうした皆さんを支えていくための公共施設の整備を、土地区画整理事業と一体で行っていかうという御提案をしてきたところでしたが、合意に至らなかったということもありました。

今後の人口減少社会の中、宅地供給をしていくということは、県の方針として認められません。その一方で、公共施設の整備の充実化について、土地区画整理事業によらない場合の手法など都市マスタープラン改定の議論の中でどのように位置付けていくことができるかが課題であると考えています。

今後の都市づくりにおいては、拠点とネットワークというキーワードで、

拠点間のアクセスの充実を図っていくことなどが、議論の中心になると考えています。

委員 これまでの経緯を踏まえると、本市では計画的でコンパクトな市街地整備がされてきたという点で評価できるのだと思います。

資料2の「伊勢原都市計画整備、開発及び保全の方針」24ページについてですが、新旧を見比べると、生産緑地地区の面積についての記載が消えたことが分かります。時代の流れということかもしれませんが、事務局の意見をお聞かせください。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 現行の生産緑地地区制度は平成4年に始まりました。その後、追加指定もありましたが、総数としては減少しています。これは、営農されている方が亡くなられた後、後継者の問題による買取り申出の増加、また、平成34年に、当初指定の生産緑地が指定から30年間という一つの計画期間を迎えることなどが制度上の課題と考えています。

委員 市では大山・日向地区の観光化の推進に取り組んでいますが、まちづくりの観点からは、当該地区は市街化調整区域ということで、どちらも保全していく区域として位置付けられていることになります。

伊勢原北インターチェンジ周辺については、産業系の土地利用を図るという話で、市街化を進めていくということですが、大山・日向地区については、市街化調整区域のままであっても、当該地区の取組を推進するに当たって支障は出てこないのでしょうか。

事務局 市街化区域への編入は、県の示す基準に従い行うことになります。

線引き制度は、市街地のスプロール化を防ぎ、計画的な開発が行われるよう作られた制度です。他方で、まちづくりにおいては別途、開発許可という都市計画法の制度があり、大山・日向地区について、市街化調整区域であるとしても今後土地利用ができないということではありません。

地域のまちづくりは、地域の資源をどのように生かせるかという点につき

るのだろうと考えます。

特に、大山・日向地区など観光振興を推進する地区では、交流人口も重要な要素となります。

その取組は、市街化をしていかなければできないというものではありません。地域の資源を生かしながら、その結果として地域振興、観光振興に繋がっていくのではないかと考えます。

委員 生産緑地地区については、市街地における緑、防災対策などの役割があります。一方で、追加指定を希望される方が多くないという現実もあります。新たな募集などについてはどのように考えていますか。

事務局 生産緑地地区の追加指定については、追加指定方針及び追加指定基準に適合することが必要です。また、追加指定には、都市計画決定手続が必要となり、神奈川県との協議や、関係機関との調整が必要となります。

委員 市役所の周辺には、市街化調整区域があります。国道246号という幹線道路の沿道であり、中心市街地でもある場所にこれだけの面積の緑が保全されているということは、伊勢原の特徴であると考えています。

今回の線引き見直しの特徴としては、「高部屋地区」という言及がある点であるかと考えます。地域の方々の意向、また、県の基準を見ても、幹線道路沿いにおける土地利用という観点から市街化が可能という基準であるのだろうと考えます。ただ、近年の県内での市街化区域への編入の事例を見ても、農地を保全していきたいという流れも、その一方ではあります。

現在、農協では、地域農業振興計画を作っており、その中でも、伊勢原北インターチェンジ周辺については、重要な課題となっています。当該地区の産業系土地利用への転換というのも、一つの選択肢であると考えますが、地元の意向を良くくみ取りながら取組が進められることを願います。

会長 御意見として伺います。その他御質問等ございますか。

それでは、次の議題へ移ります。報告事項(2)都市マスタープランについてです。

先ほどまでの議論の中で、伊勢原市は、これまでに市街地を無理に拡大さ

せてこなかった経緯があるため、機能集約したコンパクトな都市づくりがしやすい、また、緑の保全がされているという特徴があるという話がありました。また、観光振興の話、農業振興の話など様々な話が出ました。

これらの話は、都市マスタープランの改定にも繋がる話であったと考えています。

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した。

都市マスタープラン改定に係る地区市民会議の日程の報告でした。何か御意見等ありますか。

ないようですので、これをもちまして、本日の議題は終了いたしました。

進行を事務局へお返しします。

御協力ありがとうございました。

○閉会 都市部長

以上