

平成 28 年度第2 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 28 年 11 月 21 日(月曜日) 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) 東井副会長、旗川委員、山本委員、町田委員、菅原委員、越水委員、
相馬委員、大山委員、小内委員、飯田委員、魚見委員

(加藤会長、遠藤委員、木村委員、渡辺委員、田中委員は、欠席)

(事務局) 黒田都市部長、高尾市街地整備担当部長、飯田都市総務課長、足立新
産業拠点整備課長、吉田都市総務課主幹兼係長、佐野係長ほか 2 名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

《審議の経過》

- 1 開 会
- 2 市長挨拶
- 3 付 議
- 4 議 題

【審議事項】

(1) 横浜伊勢原線沿道地区に係る都市計画の変更について

議案第 1 号 伊勢原都市計画用途地域の変更

議案第 2 号 伊勢原都市計画地区計画

横浜伊勢原線沿道地区地区計画の変更

(2) 生産緑地地区に係る都市計画の変更について

議案第 3 号 伊勢原都市計画生産緑地地区の変更

- 5 その他
- 6 閉 会

《 議 事 》

○高山市長挨拶

○会長に付議（副会長が代理）

[公務の都合により高山市長退席]

○議案審議

会長を代理して、副会長が議事進行

副 会 長 審議事項（１）横浜伊勢原線沿道地区に係る都市計画の変更について、議案第１号及び議案第２号は関連があることから、一括し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】

副 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 議案集１９ページについて伺います。地区施設として公園が位置付けられているところですが、公園がこの位置となった理由等について伺いたいと思います。

市街地整備担当部長 この事業は、組合施行による土地区画整理事業として整備を進めています。その中で、事業計画を定める中、公園として必要となる面積等を勘案した上で、また、二級河川歌川を挟んで北側には住宅市街地がありますので、そちらにお住まいの方々の公園の利用、そして、今後横浜伊勢原線沿道地区内に立地する工場等の従業員等の方々がどのような位置であれば最も利用しやすいかなどを考慮しながらこのような形で位置付けるに至った次第です。

委 員 確認ですが、この地区内には、住宅はないということによろしいですね。

事 務 局 当該地区内に住宅はありません。

副 会 長 その他意見はありますか。

私から伺いたいことなのですが、地区計画において、壁面後退と高さ制限を定めようとしているわけですが、これは、例えば鈴川工業団地における規制状況と比べるとどのようになりますか。

事 務 局 鈴川工業団地は、地区計画の制度を適用していないところです。

横浜伊勢原線沿道地区に隣接する歌川産業スクエアには、地区計画が定められていまして、そちらとはほぼ同等の規制内容となっています。

歌川産業スクエアとの主な相違点としては、二級河川歌川沿いの壁面後退を10mとしている点です。これは、周辺農地への建物による日影の影響等を考慮したものになります。

ただし、C地区につきましては、同じく二級河川歌川に隣接しますが、北側を新東名高速道路が横断することを考慮し、壁面後退を2mとしています。

また、A地区について、近接する住宅市街地への影響等を考慮し、建築物の高さの最高限度を18mとしています。

委 員 地区外への影響を高さ制限と壁面後退によりカバーしているということですが、およそ何階建以上の建物になると日照等の影響が出てくると考えていますか。

事 務 局 当該地区の建ぺい率は60%、容積率は200%となっています。産業系市街地であることから、1層の床面積をある程度確保した建築物の立地を想定すると、高くても5層程度となると考えています。

周囲への影響については建物の配置や形状などにより異なるものですが、建物の日影などを考慮し、産業系土地利用と周辺農業が両立するよう配慮しながら地区計画の案をまとめています。

委 員 とりわけB地区は大街区となりますが、地下水への影響はどのように考えていますか。

事務局 地区計画の案の検討に先立ち、当該地区の地権者でつくるまちづくり検討会において、当該地区のまちづくりのルールについて検討し、まちづくり協定として取りまとめています。

その中で、地下水の取水は、地下100mより深い層から行うこととしています。また、仮に取水による影響が疑われる場合は、取水を中止して調査することとしています。

委員 当該区域は、成瀬地区に属しています。成瀬地区の農家の中にも、地元で水田を耕作したいという意向を持つ人は将来的にも残っていくと考えられますから、周辺農地等について長期的な配慮をお願いしたいと思います。

委員 3点伺います。

1点目は、当該地区においては、調整池の位置と規模についてどの程度が妥当とみるかについて、2点目は、地区内を横断する新東名高速道路の高架下の活用について何か考えているかについて、3点目は、環境面で、工場で発生した油分が河川や雨水排水に流入しないような対策を考えているかについてです。

事務局 土地区画整理事業により市街地化するに当たって、二級河川歌川への雨水流出を考慮した上で、調整池2箇所、各6,000トン程度の雨水調整機能を整備することとしています。

油分の対策については、土地利用の観点から地区計画において、環境への影響のある工場について制限をすることで、一定のコントロールができるものと考えます。

また、具体の土地利用に際しては、伊勢原市地域まちづくり推進条例に基づく協議過程において、担当部局との協議が行われ必要な対策が講じられることとなります。

新東名高速道路の高架下の利用については、当該地区に係る区間においては、特段の利活用の予定はありません。

委員 雨水用の側溝の排水は、そのまま河川へ向かいます。雨水側溝に油が流れないよう注意願います。

このたび土地区画整理により、当該地区の地盤は、二級河川歌川の堤防の高さまで盛土することと伺っています。そうなると、その分、二級河川歌川の堤防をそれにあわせてもっと高くするのでしょうか。仮に堤防の方が低くなることとすると、宅地側の雨水がそのまま河川に流入することが心配されるのではないかと思います。

また、現在、二級河川歌川の草刈りが年2回程度行われているところですが、これについて、隣接地で開発が行われるということですので、歌川自体も何らかの手当が必要ではないだろうかと考えます。

もっとも、一方であまりこまめに手入れをし過ぎると、生息しているカワセミがいなくなってしまう心配もあります。考え方を伺いたいと思います。

事務局 二級河川歌川の堤防に関する御質問ですが、土地区画整理事業の中では特段工事を行うという予定はありません。

なお、河川の維持管理等に関しては、河川管理者へ市として要望していきたいと考えています。

委員 本市においても、集中豪雨が多々あります。調整池を6,000トン2箇所用意するということですが、これは時間当たりの雨量と総雨量をどの程度で想定していますか。

進出してくる企業の雨水対策については、何か定めていますか。

事務局 雨水調整池の容量については、一時間当たり57mmの降雨強度を見ており、一日当たり260mm程度の総雨量に対応するものとなっています。この規模の雨量は、統計上県内では極めてまれなものとなっています。

また、企業に対する雨水対策としては、今回調整池を設けることで、各区画においては、雨水調整を持たなくても良いということになりますが、個々の土地利用に当たっては、伊勢原市地域まちづくり推進条例に基づく協議の中で、必要となる対策が講じられることとなります。

委員 想定する雨量を超えた雨が降った場合にはどのような状況になると予想されますか。

事務局 想定雨量を超えると、路面の水は、道路側溝に流れきらないという状況が発生すると考えられます。

副会長 その他いかがでしょうか。

委員 歌川のリバーサイドコースを利用したことがありますが、今回事業により地区内に道路が整備されることとなりますので、リバーサイドコースを歩行者専用ないし自転車レーンを設けるなどの形で整備するのが良いのではないかと考えますがいかがでしょうか。

また、鈴川工業団地がそうなのですが、歩道と車道との段差が大変大きいと感じています。その点当該地区においてはどのように考えていますか。

事務局 土地区画整理事業で整備する歩道、道路については、バリアフリーに対応し、段差のない道路としていくこととなります。

リバーサイドコースについては、河川区域ということで、一般車両の通行は想定していませんが、リバーサイドコースと隣接する空間をどのようにしていくかは、今後、河川管理者と協議していくこととなります。

副会長 その他いかがでしょうか。

委員 現在、渋田川側の区画は地盤が低いところですが、事業によりそちらはどのような予定でしょうか。

事務局 土地区画整理事業において、渋田川側につきましても、盛土により、現在の河川堤防の高さより50から60cm高くなる敷地設定をしています。河川の増水があつたとしても、土地区画整理事業区域内の土地が水没することがないように地盤高で設定しています。

副会長 その他、御意見等はございませんか。

ないようでしたら、本件について審議をまとめたいと思います。

それでは、議案第1号及び議案第2号は、原案のとおり決定としてよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

副 会 長 賛成多数と認めます。議案第1号及び議案第2号は原案のとおり可決しました。ありがとうございました。

続きまして、議案第3号について、事務局から説明をお願いします。

事 務 局 【事務局から説明】

副 会 長 ありがとうございました。

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。

まず、私から質問したいのですが、変更に係る区域がずいぶん小さいですが、道路となる部分は市に帰属されていますか。また、車は出入りできるのでしょうか。

事 務 局 当該部分は現在、市に帰属されており、必要な幅員が確保されています。

副 会 長 この案件について、特別問題はないように感じられますが、その他御意見等はいかがでしょう。

委 員 残る面積も、営農継続が今後も図られるという点も踏まえると、適当な結果ではないかと考えます。

委 員 意見という程ではありませんが、制度上、審議会に付議が必要となることは理解しますが、本件については意見の言いようがないと感じています。手続の仕方などについて検討をしていただければと思います。

事 務 局 生産緑地地区については、都市計画を変更する機会が実質的に年1回に限られており、直ちに事務手続の方法を変えていくことは、難しいところですが、説明についてはなるべく簡潔なものとなるよう努めてまいりたいと思います。また、審議に当たっては、法令制度上の確な処理がなされたのかという点に着目いただければと思っています。事務手続については、改善できる点などがあれば検討していきたいと考えています。

委 員 農業委員会における手続はどのようになっていますか。

事 務 局 今回の変更は、幅員4.5mの市道を整備するために、面積約80㎡の縮小を行うものとなっています。

生産緑地における市道の整備は、生産緑地法に基づく通知により可能な行為となっています。

委 員 既存の市道の拡幅ということであれば支障ないということは理解しますが、本件のように、開発行為に伴って道路が整備されるといった際に、確かに今回は縮小する面積が少ないので、全体の生産緑地としての影響は少ないのだと考えますが、本当に必要な公共施設の整備となっているのでしょうか。

事 務 局 道路管理者との協議に基づき市に帰属されるという前提で整備された道路であり、特段の支障はないと考えています。

副 会 長 整備にかかる費用は誰が負担したのでしょうか。

事 務 局 事業者の負担により整備され、市に帰属されました。

委 員 行き止まりの道路であっても帰属を認めているのでしょうか。

事 務 局 現在の市の基準では、所定の条件を満たせば、行き止まりの道路であっても帰属が認められることとなっています。

副 会 長 その他いかがでしょうか。

委 員 先程意見のあったことに関連しますが、今後の話として、現在、様々な形で、生産緑地の面積要件や、営農継続に係る賃借問題の規制緩和をどうするかなどについて、あと数年後には、生産緑地地区の変更の案件が多くなってくるということと絡んで、いろいろと議論されていることと思います。

特に本市の場合は、今までこういう案件がそれほど多くなかったと感じていますので、伊勢原市においても研究等をしていただいて、農業振興に御協力願えればと思っています。

都市部長　今回、生産緑地地区について御審議いただいているところでございますが、制度そのものについて、別途勉強会などが設けられたらと考えています。

市民が快適な環境の中でどのように暮らしてもらおうかという中で、生産緑地地区は一つの手法としてあるわけですが、総体としての緑のあり方を考えていく機会を設けられたらと考えています。

生産緑地地区制度については、これまでの歴史的な経過や税制との絡みもありまして、なかなか裁量の余地のない中で御審議いただく案件となっています。委員の御意見にもありましたように、手続の簡略化などについても検討できたらと考えています。

副会長　その他、ご意見等はございませんか。

ないようでしたら、本件について審議をまとめたと思います。

議案第3号について、原案のとおり決定としてよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

副会長　賛成多数と認めます。議案第3号は原案のとおり可決しました。ありがとうございました。本日の審議事項は、以上となります。

なお、答申書については、会長と私に御一任いただき、事務局と調整の上、提出したいと思いますが、よろしいでしょうか。

【異議なしの声】

副会長　ありがとうございました。これをもちまして、本日の審議は終了いたしました。

それでは、進行を事務局へお返しします。円滑な議事進行への御協力ありがとうございました。

○閉 会 都市部長

以 上