

## 令和元年度 第3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〕 令和元年11月27日(水曜日) 午前9時30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) 加藤会長、遠藤委員、旗川委員、菅原委員、舘委員、  
大山委員、田中委員、渡辺委員、相原委員、小林委員、大川委員、  
魚見委員(高橋副会長、黒田委員、木村委員、町田先生は、欠席)

(事務局) 重田都市部長、飯田参事兼都市政策課長、鈴木係長ほか5名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

### 《審議の経過》

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 付 議
- 4 議 題

#### 【審議事項】

- (1) 議案第1号 伊勢原市立地適正化計画について
- (2) 議案第2号 第2回都市計画道路の検証結果について
- (3) 議案第3号 伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について

#### 【報告事項】

- (1) 議案第4号 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区に関する都市計画の案となるべき事項の申し出及び都市計画の原案について

- 5 その他
- 6 閉 会

会 長 それでは、次第に従い、議事を進めます。  
本日は、議題は審議事項が3点。報告事項が1点となっています。  
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お願いいたします。  
それでは、審議事項の1点目、  
議案第1号「伊勢原市立地適正化計画について」です。  
平成29年度から計画の策定を始め、これまでに4回、都市計画審議会にて説明をいただいております。  
今回は、9月に実施した市民意見募集の結果の報告とともに、本計画(案)について、本審議会へ付議されるものです。  
それでは、事務局から説明をお願いします。

**【事務局 説明】**

会 長 ありがとうございます。  
本議案について、ご意見、ご質問があれば、お願いしたいと思います。

委 員 居住誘導区域における人口密度の目標値を74人/haと設定していますが、2035年の将来人口推計値を見ると、かなりの努力が必要となる目標であると感じました。現在の市街化区域内の人口密度は、数値はいくつなのでしょううか。

事 務 局 現在、市街化区域内の人口は約8万4,000人となっています。面積は、約1,179haで、人口密度は、約71人/haとなります。

委 員 市民意見でもありました過疎化地域への考え方を伺います。公共交通は、民間事業ですので、赤字になれば路線が廃止されるということもあります。そうすると、ますます過疎化が進んでしまうのではないのでしょうか。コンパクトシティの取組は理解しますが、過疎化地域について、真剣に市全体で考えていかないと、大変なことになると思います。

事 務 局 伊勢原市は、市域面積の約2割に当たる市街化区域に人口の約8割強が、

また、市域面積の約 8 割に当たる市街化調整区域に人口の約 2 割弱が住んでいます。コンパクトシティ・プラス・ネットワークの取組は、駅周辺の利便性の高い地域を核として、郊外の集落地などを公共交通などでネットワークされている現在のまちの形を将来に渡って維持していく取組であるといえます。

市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する地域となっていますが、住んでいる方が困らないよう、現在のまちの形を維持していきたいと考えています。

伊勢原市は、半径 5 キロの円の中に、市街化調整区域を含めた居住地がカバーされる比較的小さな街であるとともに、大山や日向といった観光地へのバス路線や、平塚市方面へのバス路線が充実していることで、郊外地域の公共交通の利便性についても、他市に比べ恵まれた状況にあると考えています。

一方で、公共交通空白地区や公共交通不便地区も市内には少なからずありますので、地域のニーズに合った交通モードを見極めながら移動支援を考えていく必要があると考えています。

委員 確かに伊勢原市の場合は、他の地域と比べると、まだまだ恵まれているかと思えます。ただ、公共交通空白地区などの数が少ないから大丈夫ということではないと思うので、コミュニティバスを運行するなど、街全体のバランスを踏まえて検討してほしいと考えます。

会長 貴重なご意見をありがとうございます。そのほか、いかがでしょうか。

委員 計画全体の本質的なところはよいと思えます。コンパクトなまちづくりを進めることと併せて、将来の伊勢原を魅力的にしていくために、産業と観光など投資すべき分野についても方針 3 で記載されていると理解しています。細かいところになりますが、42 ページの観光資源を活用した交流機能の強化について、景観まちづくりの観点から、魅力ある地域の景観を観光資源として活用していくなど、もう少し記述に厚みが欲しいと思いました。

もう 1 つは、その他の誘導施策も重要な内容であり、具体的に書けるところは、今後模索していくのだろうと思います。この中の「公的不動産の有効活用」については、公共施設全体の最適化計画などのアプローチが必

要になると思います。個別に公共施設を見ていくと、おそらく全てが必要に見えてきてしまうので、そのあたりの記述があるといいかと思いました。

事務局 景観については、伊勢原市景観計画の中で、具体的な施策や実現化方策などを定めています。立地適正化計画の施策とも連携を図りながら進めていきます。

公共施設の管理については、公共施設等総合管理計画を定めており、同様に連携を図りながら進めていきます。

今後の社会情勢の変化や関連計画の施策の実施状況等を見極めながら、本計画についても、必要な見直しを行っていきたいと考えています。

会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

その他、ご意見等はございませんか。

議案第1号「伊勢原市立地適正化計画について」は、原案について異存なしとして意見を取りまとめることとしてよろしいでしょうか。

**【異議無しの声】**

会長 ありがとうございました。

続いて、

議案第2号「第2回都市計画道路の検証結果について」です。

平成30年度から検証を始め、これまでに3回、都市計画審議会にて説明をいただいています。

今回は、9月に実施した市民意見募集の結果の報告とともに、検証結果（案）について、本審議会へ付議されるものです。

それでは、事務局から説明をお願いします。

**【事務局 説明】**

会長 ありがとうございました。

本議案につきまして、御意見等がございましたらお願いします。

委員 検証の結果、存続または留保付存続という結果となっています。都市計画道路の計画区域内で、建築物の建築をしようとする場合には建築制限等を受けています。これを踏まえ、道路整備に係る具体的な見通しを説明する必要があると思いますが、考え方をお伺いします。

事務局 都市計画決定後、その必要性の検証が行われずに、長期間放置されないことがないよう今後も、今回のように、まちづくりを取り巻く環境の変化などを踏まえ、必要な時期に検証作業を進め、公表してまいりたいと考えています。

委員 住んでいる方は、この先どうなるのかという不安もあるわけです。難しいかもしれませんが、あと10年20年といった、最低限の見通し等を説明しないと、引っ越すという方も出て来るかもしれません。住んでいる方への説明はどのようにされているのでしょうか。

また、検証作業をしてもほとんど結果は変わらないのではないかとこの印象がありますが、今後も検証を行っていくというのでしょうか。

事務局 住んでいる方への説明としては、住宅などの建築の際に、建築制限等の内容をご説明し、それをご理解いただいた上で、土地利用がされています。都市計画法に基づく許可手続きを経て、建築物等の建築がされるわけですので、そうした機会を通じて、法律上の制限があることをご説明させていただいています。

また、都市計画道路の検証作業は、将来のまちの姿を見通した中で、都市の骨格となる道路の必要性について検証しているものです。将来のまちの変化に応じて、検証結果は異なる可能性もあると考えています。

なお、都市計画道路は、大規模で多額の費用を要するため、財政状況を踏まえながら、計画的に整備を進めていきたいと考えています。

会長 ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委員 2点確認させてください。石田小稲葉線の整備については、小田急線や小田原厚木道路との交差部があることから多額の費用がかかるため、県道と

しての整備要望は当然であると思います。要望している中で、現在の状況について教えてください。

また、一番古い都市計画道路は昭和 29 年の決定ですが、その当時と現在では、まちの様相は大きく変わっています。都市計画決定ですから簡単にはいかないということは十分分かってはいますが、もっとスピード感を持って都市計画道路の廃止や追加ができないのでしょうか。

事務局 石田小稲葉線については、平塚市、厚木市、伊勢原市で協議会をつくり、県道としての整備を要望しています。石田小稲葉線は、神奈川県道路計画である、「かながわのみちづくり計画」の中に、将来に向けて検討が必要な道路として位置付けられています。神奈川県においても一定の整備の必要性は認めていただいたと認識していますが、具体の整備推進箇所位置付けられるよう、今後も継続して要望を行っていきたいと考えています。

また、路線の廃止等についてですが、今回の検証作業の中では、都市計画決定に至った当時の経過も含めて、その必要性を検証しています。そうした中では、廃止という結論が出るような路線はなかったという今回の結果です。ただ、繰り返しになりますが、社会情勢の変化に応じて、今後こうした検証作業を適切に行っていくことが必要と考えています。

会長 その他、ご意見等はございませんか。

議案第 2 号「第 2 回都市計画道路の検証結果について」は、原案について異存なしとして意見を取りまとめることとしてよろしいでしょうか。

【異議無しの声】

会長 ありがとうございます。

続いて、

議案第 3 号「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について」です。

事務局から説明をお願いします。

【事務局 説明】

会 長 ありがとうございます。

この案件につきまして、御意見等がございましたらお願いします。

委 員 平塚市では、2022 年問題に向けて、生産緑地の当事者に説明会を行っているようです。伊勢原市では、説明会等の開催状況はいかがでしょうか。

事 務 局 生産緑地の多くは平成 4 年に都市計画決定されていることから、2022 年に指定後 30 年経過することへの対応に対してのご質問だと思います。

生産緑地法が改正され、生産緑地の指定から 30 年経過後は、特定生産緑地に移行できることになっています。

伊勢原市では、生産緑地の所有者全員に対して、郵送で意向調査を行っており、希望する方には個別に相談の時間を設けて対応しています。

今後も同様の手続きを繰り返し、特定生産緑地に指定される意向のある方について、漏れがないように手続きを進めていきたいと考えています。

委 員 生産緑地地区については、民間開発事業者が所有者に対して、自分たちに都合のいいように話をすることもあるようです。生産緑地地区は、伊勢原市内で約 1 6 0 箇所と、そこまで多くはないと思いますので、農家の方々に対して、あらためて、特定生産緑地制度を含め制度周知について丁寧に行っていただければと思います。

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「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり決定としてよろしいでしょうか。

【異議無しの声】

会 長 賛成多数と認めます。原案のとおり可決しました。

ありがとうございます。

続いて、

議案第4号「伊勢原大山インターチェンジ周辺地区に関する都市計画の案となるべき事項の申し出及び都市計画の原案について」です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

【事務局 説明】

会 長 ありがとうございます。

本議案につきまして、御意見等がございましたらお願いします。

委 員 新東名伊勢原大山インターチェンジが、やや遅れたとはいえ、今年度中に開通します。企業誘致など具体的な土地利用を考えると、もっと早くに区画整理事業が進んでいかないといけないと感じていますが、具体の整備スケジュールはどのようになっていますでしょうか。

事 務 局 都市計画のスケジュールとしては、来年秋頃に市街化区域への編入を予定するとともに、土地区画整理事業の組合設立認可を受ける予定です。

委 員 新東名高速道路が計画されたのはもう何十年も前であり、開通時期がはっきりとはわからなかったとしても、新東名高速道路の開通と併せて完成していないと遅いと思います。これは意見ですが、見通しをもって取り組んでいただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

事 務 局 委員のご指摘のとおりだと思います。ただ、神奈川県と調整していく中で、一般保留フレームとして位置付けられたのが平成28年であり、多くの地元の方等の合意形成等もあり、現在に至っています。予定としては来年度の市街化区域編入と、土地区画整理事業を進めるべく、組合の設立を目指していきたいと思っています。

また、概略となりますが、文化財調査等もあるものの、令和6年頃には一部で土地利用ができるように進めていきたいと考えています。

会 長 ありがとうございます。

そのほかには、ありませんか。



委員 議案1の立地適正化計画との整合性について伺います。市街化区域編入が進んでいくことによって、計画の修正など、具体的な見通しがありますでしょうか。

事務局 立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域となり、伊勢原市全域となります。また、計画には居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めますが、これらは市街化区域内に限られていますので、当該地区はこれら誘導区域には定めません。

立地適正化計画においては、市街地の人口密度を維持していくという点が重要であり、そのためには身近な場所に就労場所が確保されていることが必要になることから、立地適正化計画と内容の整合が図られていると考えています。

会長 将来的に居住誘導区域に指定することも検討しているということでしょうか。

事務局 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区については、産業系の市街地整備を計画しているため、居住誘導区域に指定するということは想定していません。また、都市機能誘導区域については、鉄道駅など日常生活の中でアクセスしやすい場所に定めていくことが有効であると考えています。

会長 ありがとうございます。他にご意見ありますでしょうか。

委員 これだけの工業団地ができれば、就労者も増えていくため、インターチェンジの周辺という好立地を生かすとともに、既存の市街地の活性化に結び付けていくことが大切だと思います。そのため、県道などによる道路ネットワークを生かし、既存の市街地との交通アクセスを、今から計画していく必要があると思いますが、いかがでしょうか。

事務局 持続可能な公共交通ネットワークを構築することを目的とした伊勢原市地域公共交通網形成計画においては、新市街整備に伴って公共交通ネットワ

ークの在り方を考えるという方向性を示しています。伊勢原市地域公共交通網形成計画は、伊勢原市立地適正化計画と両輪となってコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていく計画です。交通事業者や公共交通の利用者、関係機関等により構成される伊勢原市公共交通協議会において、具体的な方策について検討していくこととなります。

委員 例えば、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区から既成市街地を結ぶモノレールを作ってスムーズに行き来できるような仕組みを考えて、伊勢原市の活性化につなげてほしいと思います。先ほども話題になりましたが、新東名高速道路の計画ができてから30年近くかかっています。市としてうまくタイミングを捉えて進めてほしいと思います。

会長 貴重なご意見、ありがとうございます。そのほかには、ありませんか。こちらは、報告事項でございましたので次に、進めさせていただきます。

最後に、次第の5「その他」ですが、

事務局から、伊勢原市景観計画に関して報告があると聞いています。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局 現在、本市の大山地区において、伊勢原市地域まちづくり推進条例に基づく伊勢原市まちづくり審議会による審議を経て、伊勢原市景観計画及び市景観条例に基づく景観重点地区の指定に向けたパブリックコメント等の手続きを進めています。具体的内容については、資料2枚目に記載のとおりとなります。

景観重点地区の指定に当たっては、伊勢原市景観計画の改定が必要となり、景観法第9条第2項に基づき、都市計画審議会の意見聴取が必要となります。

次回の都市計画審議会において詳細を説明させていただく予定ですので、よろしく願いいたします。

○閉 会

都市部長

以 上