

## 平成 26 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 26 年 5 月 15 日(木曜日) 午後 1 時 30 分から 3 時まで

〔開催場所〕 伊勢原市役所 3 階 議会全員協議会室

〔出席者〕

(委員) 加藤会長、東井副会長、遠藤委員、山田委員、山本委員、藤田委員、木村委員、菅原委員、土屋委員、瀬戸委員、横田委員、鈴木委員(職務代理出席 平塚土木事務所計画建築部 高橋部長)、  
荒牧委員、宮川委員

(委員) (渡辺委員、小沼委員は、公務のため欠席)

(事務局) 黒田都市部長、飯田都市総務課長、中島土地利用計画担当課長、高尾新産業拠点整備課長、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 委員委嘱
- 3 あいさつ
- 4 会長及び副会長の選任
- 5 議 題

#### 【報告事項】

横浜伊勢原線沿道地区の都市計画の変更に関する市案の申し出について

- 6 その他
- 7 閉 会

### 《議 事》

- ・開会后、各委員へ高山市長から委嘱状を交付。
- ・各委員の自己紹介の後、高山市長挨拶。(公務の都合により挨拶の後退席)
- ・都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に基づき、会長及び副会長を選任。
- ・議題審議

会 長 それでは、本日の次第に従いまして、議事を進めさせていただきます。  
次第の5「議題」に移ります。本日の議題は、報告事項1件となっています。  
それでは、横浜伊勢原線沿道地区の都市計画の変更に係る市案の申し出について、事務局から説明をお願いします。

事務局 【議題について、事務局から説明】

会 長 ありがとうございます。ただいま、説明がありました内容について、御意見、御質問等がありましたらお願いします。

委 員 市街化調整区域を市街化区域に編入する区域、それから工業系の土地利用ということですが、首都圏にあつて都心に近く、かつ、アクセスも非常に良い恵まれた土地利用であると考えられますが、一方、地方では、造成しても工場が進出してこない団地もよく問題になっています。円安になってもなかなか工場が日本に帰ってこないという現状があります。  
非常に良い立地条件だと思う一方で、客観的に見ると難しい面もあるのではないかと思います。そうした場合に、このような市街化区域に編入して工業系の土地利用にしていった場合に、これまで様々な検討をしてこられたということなので、どのような業種、業態が、どのような形でこの団地を構成していくのか、想定されるものはあるでしょうか。現在、把握できているものがあれば教えてください。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事務局 本市は、さがみロボット産業特区に位置づけられており、また、市内の多くの企業と連携していける企業を誘致したいという思いから、まずは、製造系の企業を誘致していくという考えでおります。また、当該区域は、主要地方道横浜伊勢原線の沿道に位置し、さがみ縦貫道路や新東名高速道路など広域的なネットワークが組み立てられている中で、交通アクセスが非常に良好な区域であることから、物流系の企業の立地についても検討していきたいと考えています。

先ほど御説明した土地利用計画（案）を御覧いただきますと、今回の土地  
区画整理事業は、通常の土地区画整理事業と比較して、大きな画地となっ  
ています。これは、産業系の土地利用ということで、企業の意向を踏まえ、セ  
ミオーダーという形で企業を立地させていきたいという考えで、現在、事業  
計画を詳細に検討しているところです。

会 長 ありがとうございます。他にございますか。

副会長 当該地の基盤整備を進めていく中で、行政としては、研究施設を導入したい  
のか、製造拠点なのか、物流なのか、大きく分けて3つの分野があると思  
いますが、どのような業種に狙いを定めているのでしょうか。

また、事業スケジュールについてですが、歌川産業スクエアのときは、事  
業の終了までに非常に長い期間がかかったことを記憶しています。今回は、  
土地区画整理組合が平成27年3月に設立ということですが、事業の進捗を  
考えたときに、果たして平成30年の時点で企業が進出することができるの  
でしょうか。進出する事業所としては、会社の命運を賭けるわけですから、  
スケジュールが伸びることはリスクに直結することを理解いただきたいと思います。

会 長 産業誘致の問題ですね。事務局いかがでしょうか。

事務局 新たな産業用地を創出することは、そのうわものをしっかりと担保してく  
ことが、事業の本質であると考えています。現在、事業部門においては、地元  
の合意形成を図るとともに、企業の誘致に関する情報を集めながら手続を進  
めています。その中では、民間企業が事業協力者としてこの事業の推進に加  
わっており、アンケート調査や様々な情報の収集等を行っています。

具体的な企業については、今後の社会経済情勢や良好な都市環境の形成に  
資することを踏まえて、慎重に検討することが必要であると考えています。  
特に、地域のまちづくりをけん引するような製造系の企業、市内の既存企業  
や医療関連等との連携による相乗効果が生まれる企業も考慮しながら、産業  
の集積、高度化を促進する土地利用を誘導していきたいと考えています。

次に事業の見通しについてです。今回の市街化区域編入は、市街化区域に編入する手続と、同時に土地区画整理事業を実施することが前提の計画となります。従いまして、平成27年3月までに市街化区域編入の都市計画決定の告示とあわせて、土地区画整理事業の組合設立認可を取得する予定です。

そして、土地区画整理事業は、組合設立認可を取得した時に事業着手し、来年の夏頃には、工事に着手できるものと考えております。しかしながら、事業区域は21.8haの面積があり、また、小田急小田原線、新東名高速道路、小田原厚木道路が地域を横断しています。このような地域特性を踏まえると、複数のブロックに分けて順次工事を進めていくことになることも想定しています。どの部分から着手していくかは、今後調整していくこととなりますが、早く供用開始ができる区画については、平成29年度ごろを目標としております。事業全体としては、平成32年度の事業完了という目標を立て、事業計画を作成しているところですが、完成した区画から順次供用を開始するという予定で進めていきたいと考えています。

事務局 本日の都市計画の説明は、この区域でこの事業をやっていくという都市計画的な話ばかりしていますので、実際にこの事業を実施した後でどのようなまちができるという話が足りませんでした。そういった意味で、どのようなビジョン、コンセプトでまちづくりを進めるのかという部分でのご質問をいただいています。

実施にあたって、どのような戦略性をもって企業誘致を進めていくのかという部分について、経済環境部と連携を図り進めているところです。まず一つには、製造業が基本となるのだろうと考えています。また、伊勢原の強みである医療環境との関連産業や成長力のある健康産業なども考えていく必要があると考えています。さらに、大山や日向地域に代表されます観光関連産業など、いろいろな部分の話があるものと考えています。これらについては、地区計画において、どのようなまちづくりをしていくのか、もう少し具体的な都市計画を練っているところでございます。

もう一点は、スピード感の話ですが、タイミングを外しては成立しないものと考えています。近くには、2kmほど離れたところに新東名高速道路の(仮称)厚木南インターチェンジが平成28年に開通する計画になっていま

す。そのことによっても、この地域のポテンシャルは一気に上がるわけですので、その波に乗るような形で造成工事等を進めていかなければならないと考えています。その中では、進出企業の意向を受けながら、個々のロットで造成を進めていくことも必要であると考えています。全体が出来上がってから企業に来てくださいということではなく、個々に対応していくという柔軟な進め方が必要と認識しています。

現在、この地区は事業協力者として民間企業が支援に入っています。この事業協力者が進出企業とのやりとりをしています。土地利用計画（案）の青色に着色しているところが、産業用地として提供する面積と捉えていただくと、これを上回るような形で企業の進出意向を受けている状況です。今後、進出意向の企業とは、具体的に踏み込んだ話を進めていくなど、事業と並行して対応していかなければならないと考えています。

会 長 ありがとうございます。他にございますか。

委 員 今回は、専門的な話が多いのですが、総合計画と都市計画の具体的な関連性が見えてこないように感じています。総合計画における具体的な位置づけについて御説明をお願いします。

事務局 資料1 ページに示したとおり、総合計画では「歌川産業スクエアに続く新たな産業用地を創出する」という大きな計画が位置づけられています。さらに、総合計画の実施計画に当たります3カ年の中期戦略事業プランにおいては、市街化区域編入、土地区画整理組合の設立を目標としています。

これら総合計画の位置づけのもとに、都市計画における手続きを進めていくということです。

委 員 総合計画の土地利用における現状と今後の見通しにおいて、さらなる土地利用の高度化を図っていくということ、専門的な面から進めていくということと理解しました。

会 長 ありがとうございます。他にございますか。

委員 資料の1ページで、当該地区は、用途地域を工業専用地域とし、建ぺい率は60%、容積率は200%としていますが、都市計画法及び建築基準法では工業専用地域の場合、建ぺい率を30、40、50、60%の内から定められることになってはいますが、上限の60%に定めることが気になります。先ほどの説明で、企業進出のポテンシャルが高い状況であるとのことですが、進出のポテンシャルが強ければ、建ぺい率のアップの土地利用が進み、本当にきちんとした土地利用ができるのか心配です。その部分は、地区計画等で誘導するということであると思いますが、その点についてお聞きします。

もう一つは、当該地区の北西側は、市街化区域の第一種住居地域に隣接しています。そのことを配慮して、土地利用計画（案）では、緑地をもうけているものと考えますが、住居系の用途地域に隣り合わせて工業専用地域となることが気になります。今後、実際の立地の中で、検討されていくとは思いますが、私は環境問題の取組をしまして、工業系の騒音、振動等と住居系のトラブルなどを扱ってきましたので、このままであると心配です。先ほどの委員からのお話では、工場の周辺に住宅が建て込んできて、工業地域ではありますが操業環境が厳しくなっていると伺いましたが、用途地域の指定にはそういう面でも配慮が必要であると考えます。これは私の意見です。

会長 暫定的に定められるとしている用途地域の問題について、建ぺい率、容積率と計画内容の話です。もう一点は、周辺の用途地域との関係についてです。事務局いかがでしょうか。

事務局 暫定的に定める用途地域についてですが、当該地区については、産業系の土地利用を展開していくことが前提となっています。こうした中で、土地区画整理事業が実施されまして、都市計画が整理されて、企業の誘致によって土地利用が図られていくこととなります。今後、事業計画の詳細を詰めていくこととなりますが、こうした進捗状況、企業誘致の状況等に応じて、段階的な見直しの可能性があるかと判断をしているところです。

当該地区は、工業系の土地利用を基本としており、住宅などが建てられては困りますので、将来の産業系の土地利用展開に支障を及ぼさない工業専用

地域を暫定的に指定するものです。したがって、地区計画と合わせて段階的に変更していくことを考えております。

次に、建ぺい率、容積率などにつきましては、周辺との調和の考え方に関する御意見だと思いますが、これにつきましては、地区計画を検討しておりますので、その中でブロック毎に背景となる土地利用が変わりますので、それぞれのブロックの特徴を踏まえながら、建築物の用途、高さ、場合によっては壁面の位置などの制限を加えながら、用途地域を見直していきたいと考えています。

基本的に住居系の用途地域との調和については、地区計画で誘導できるものと考えています。また、委員から御指摘いただきました箇所につきましては、二級河川歌川を境にしています。この河川幅がバッファゾーンとして一定の役割を果たすものと考えています。

会 長 ありがとうございます。他にございますか。

委 員 市街化調整区域を市街化区域に編入して、工業系の用途にしながら産業誘致を図ることは、伊勢原市の今後の発展とか成熟を考えていく上では、非常に大事な一手であると思います。そういう意味で、全体のまちづくりの構想や計画を立てていくことが、まずは一番大事なことであると思います。

今回お聞きした内容は、それを土地区画整理で動かし、その上に地区計画をかけていくということですが、土地区画整理や地区計画がイコールまちづくりではないと思います。まちづくりとして考えなければならないことは、周辺の土地利用との調和、市民生活がそういうものを通してどういうふうになくなっていくのかということを含めて、考えられるべきだと思います。そうしますと、土地区画整理の区域イコールまちづくりの計画をつくる区域ではないということです。まちづくりを考える区域は、もう少し広いものだと思います。現状ではっきりした線がありますが、これを含んでどれくらいのエリアの中でまちづくりの計画や構想を考えていこうとしているのでしょうか。

会 長 まちづくりのエリアの話ですけれども、いかがでしょうか。

事務局 当該地区は、横浜伊勢原線を軸にして、両脇に広がっている地区です。また、二級河川の歌川、南側は二級河川の渋田川により区切られています。それぞれ、河川から対岸については、農業的土地利用がされている地域です。区域東側は歌川産業スクエアに隣接し、横浜伊勢原線を介して西側には成瀬第二地区と、沿道のつながりを利用した土地利用を展開していくことが、まちづくりの大きな考え方です。

土地利用上のつながりが、河川によって、都市的な土地利用と自然的な土地利用に分かれている地域です。地域のまちづくりとしましては、広域幹線道路をはじめとする広域の道路ネットワークが形成されている、非常に優れた都市的な環境と、周辺の恵まれた自然環境が、いかに調和が図られるのかというところが、当該地域のまちづくりの基本と考えています。

委員 周辺を含め、これから考えていかれるということで安心しました。そのまちづくりの区域を明確に意識して進めることが大切だと思います。

御説明にありましたとおり、歌川の工業団地に隣接していますので、同じ工業系の用途として一体的に捉え、工業なり産業誘致の戦略を考えて、このエリアがどうなるのかという視点も必要であると思います。このようなことから、考えていかなければならないエリアは、東側にも広がり、北側にも広がると思いますし、まちづくりの計画は法定計画ではありませんので、市としてこういうことをやりたいというエリアは、もう少し柔軟にやってもらってよろしいかと思います。

事務局 本市は、工業系の市街地が少ないと、従前から言われておりました。広域幹線道路ができるインパクトを受けた中で、どのような土地利用をしていこうかということが、長年の課題でした。一般道路においては、4車線の道路は市内で横浜伊勢原線だけです。現在、(仮称)伊勢原北インターチェンジ周辺にもう一つの新しい道路を神奈川県に造っていただいています。いわゆる産業系の道路は、こういった道路となります。

都市マスタープランの改定作業を行っているところですが、20年ほど前に策定した現在の都市マスタープランの中でも、当該地区は、歌川産業スク



エア地区やその周辺の土地利用構想とあわせて、横浜伊勢原線の整備により、産業系の土地利用を進めていこうと「東部新産業軸」という形で打ち出しています。今回こうした考え方に基づき、計画を具体化していく中で、先ほど総合計画との整合性という話でしたが、社会経済情勢や地域環境の大きな変化を踏まえながら、当該地域のまちづくりを考えていく必要があると認識しています。

中でも、広域幹線道路の強みを生かしていく部分において、このような土地利用転換、土地の高度利用化は必要であると考えています。就業の場を近くに設けることが、人口維持につながるのではないかとということが、総合計画策定の中でも議論されてきています。産業系の土地利用を進めていく方向性の中で、これまでの懸案であった土地利用が、今回、都市計画において形としてまとまってきたということです。

会 長 先ほど質問がありましたが、歌川産業スクエアの部分が、現在、どのような状況になっているのか、お聞きしたいと思います。また、広域となってしまうが、(仮称)厚木南インターチェンジの周辺はどのような動きがあるのか、教えていただければと思います。

事務局 さがみ縦貫道路は、6月28日に相模原区間が開通し、今年度に全線が開通することになります。伊勢原方面から向かいますと、(仮称)厚木南インターチェンジから乗り入れ、関越自動車道まで接続することになりますので、アクセス性が飛躍的に向上します。現在、新東名高速道路は、さがみ縦貫道路から相模川を渡る区間の橋脚の工事を完了しており、上部構造の工事を行っています。3年後には(仮称)厚木南インターチェンジが開通するという目標で動いています。

事務局 歌川産業スクエアの土地利用状況につきましては、大きな区画割りでは物流系の企業が数社立地しており、横浜伊勢原線沿道は、沿道サービス系の土地利用をはじめ、スーパーや物品販売、店舗等が一部に展開されています。こちらの地区は、東側に住宅系市街地が位置づけられていますので、この地区の日常サービスの土地利用もあわせて展開されている状況です。

会 長 その他、いかがでしょうか。御質問などが特にないようでしたら、今回は、報告事項ということですので、本日の協議は終了とさせていただきたいと思  
います。多くのご意見をいただきまして、ありがとうございました。

会 長 次に、次第では「その他」とありますが、何かございますか。

事務局 特にありません。

会 長 その他、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