

## 令和4年度 第1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4年10月31日(月曜日) 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) 梶田会長、高橋副会長、鈴木委員、遠藤委員、菅原委員、  
八島委員、安藤委員、大垣委員、渡辺委員、藤崎委員、  
小下委員(途中より代理委員出席)、大川委員、魚見委員  
(町田委員、大谷委員、木村委員は欠席)

(事務局) 重田都市部長、吉田参事兼都市政策課長、ほか4名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 0名

### 《審議の経過》

- 1 開 会
- 2 委 嘱
- 3 挨 拶
- 4 会長・副会長の選出
- 5 付 議
- 6 議 題

#### 【審議事項】

- (1) 伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について(議案第1号)
- (2) 特定生産緑地の指定について(議案第2号)

#### 【報告事項】

- (1) 伊勢原市立地適正化計画の改定(防災指針の追加)について
- (2) 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区における都市計画変更について

- 7 そ の 他
- 8 閉 会

《 議 事 》

○高山市長挨拶

[公務の都合により高山市長退席]

○会長・副会長の選出

○審議事項の付議

○議案審議

会長が議事進行

会 長 それでは、次第に従いまして、議事を進めたいと思います。

事務局から内容の説明を行っていただき、その後皆様のご意見をお聞きしたいと思います。本日は審議事項が2点、報告事項が2点ございます。

まず、審議事項の1点目、

**議案第1号「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について」**です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事 務 局 【事務局から説明】

会 長 ありがとうございます。ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委 員 【意見、質問なし】

会 長 特に意見等がないようなので、**議案第1号「伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について」**は、原案のとおり可決としてよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

会 長 ありがとうございます。議案第1号については、原案のとおり可決されました。

続いて、審議事項の2点目、

**議案第2号「特定生産緑地の指定について」**です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局 【事務局から説明】

会長 ありがとうございます。ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委員 平成4年に指定された生産緑地について、30年経過後に一斉に宅地化されることで土地の価格が大幅に下落するのではないかという、いわゆる2022年問題という報道もなされたことがありました。本市についてそうした現状は見られないと思いますが、認識をお伺いします。

事務局 平成4年に指定した生産緑地は、135箇所、約18.1haとなります。このうち、特定生産緑地地区への指定箇所が110箇所、約15.0haと約8割の方が引き続き農地として営農を継続されることとなります。

直近の地価の動きについても、住宅地では微増となっているなど、大きな下落はしていなかったと認識しています。

会長 特定生産緑地に移行しない方が約2割ということでしたが、概ね他の市町も同様だと思います。ちなみに、平成4年当時に指定された生産緑地地区は何箇所だったのでしょうか。

事務局 177箇所となります。

会長 177箇所あったものの、途中で買取申出があり、現在では135箇所になっているということですね。

委員 今回特定生産緑地地区に指定する箇所数として、「追加1箇所」とありますが、もう少し詳しく教えてください。

事務局 追加の1箇所と申しますのは、既に令和元年度に特定生産緑地地区にしている農地について、隣接する畦畔部分を今回特定生産緑地地区に指定させていただきたく、新規箇所ではなく、追加箇所と記載しております。この畦畔部分は平成7年度に生産緑地地区に指定しているため、令和7年度に指定から30年となりますが、3年前である今年から指定手続きが可能とな

るものです。このため、追加の1箇所というのは、既に指定済みの84箇所の内数となります。

生産緑地地区は指定から30年が経過するまでに特定生産緑地地区への指定を所有者の皆様判断していかなければなりません。平成4年に指定した生産緑地地区については、令和4年を過ぎますと特定生産緑地地区に指定できなくなりますので、事務局としても平成4年～7年までの所有者の方を対象に、意向確認や個別の説明をさせていただくなど慎重に対応してきました。

会 長 ちなみに、平成5年に指定された方についても全員と連絡が取れているのでしょうか。

事 務 局 全員と連絡を取っておりまして、特定生産緑地地区に既に指定されている方もいます。

委 員 たとえば、10年指定を延長して、5年後に所有者が亡くなられてしまった、後継者がいない、そうした場合はどうなるのでしょうか。

事 務 局 特定生産緑地地区に移行し、途中で主たる従事者の死亡などがあった場合には、生産緑地地区と同様に、買取申出ができるという制度になっております。その場合は、相続される方が営農を継続するのかを判断することとなります。

会 長 その他、ご意見等はございませんか。  
特に意見等がないようなので、**議案第2号「特定生産緑地の指定について」**は、原案のとおり異存なしとしてよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

会 長 ありがとうございます。議案第2号については、原案のとおり異存なしとされました。

続いて、**報告事項1点目「伊勢原市立地適正化計画の改定（防災指針の**

**追加) 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 【事務局から説明】

会長 ありがとうございます。ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委員 災害が起こると、「想定外」という言葉がよく使われます。また、今回の立地適正化計画やハザードマップでも想定最大規模とされています。改めて想定している降雨量などの基本的な気象条件を教えてください。

2点目、河川の改修は下流から進めるという原則があるかと思います。伊勢原市の河川はほとんど金目川水系であり、令和4年度末に新たな金目川水系の整備計画が策定されるとのことです。20～30年前から計画的に整備してきたと思いますが、なかなか上流まで整備がされていない現在の状況について教えてください。

3点目、各地域の避難路についてです。たとえば下落合区域では、県道22号（横浜伊勢原線）や市道62号なども避難路として記載されていますが、実際に大雨の状況ですと、どちらも浸水し通行できなくなります。自治会の避難訓練などでは、とにかく東方面に逃げなさいという話をしていますので、地域の状況を捉えた計画づくりをお願いしたいと思います。

委員 私どもの所管ですので、発言させていただきたいと思います。

平塚土木事務所では、金目川水系などの二級河川を管理しており、ハザードマップ策定の基礎となる洪水浸水想定区域図も作成しておりますので、いくつか回答させていただきたいと思います。

まず、「想定外」という言葉について、よく使用されるようになったのはやはり津波による大きな被害が出た東日本大震災だったと記憶しています。

洪水についても、施設整備によって川の中に閉じ込めておく水と外に溢れてしまう水のそれぞれについて、ハード・ソフト対策の組み合わせにより想定外をなくそうという流れになっています。

ソフト対策である避難については、金目川水系では、24時間で400mm程度の降雨を想定最大規模と設定し、想定される氾濫被害を浸水想定区域図

として示しています。この図を基に、市町村の防災部局と避難計画を定めていくこととしています。

また、河川整備の基本となる降雨を計画規模といい、従来より金目川は50mm/hと定めています。計画規模の雨量を変えてしまうと、再度下流から整備をすることになり伊勢原市にたどり着かなくなってしまうため、計画規模50mm/hは踏襲いたします。その上で、現計画に基づく整備を継続するとともに、必要な箇所について見直しを図ってまいります。

また、委員御指摘のとおり、河川改修は下流から行うことが原則です。上流を先に整備すると、下流のボトルネックで必ずあふれてしまいます。

鈴川改修整備促進協議会などでも要望をいただいておりますけれども、鈴川と金目川の合流部などボトルネック箇所の改修を行っていくとともに、堆積土砂の除去などの維持管理を行い、少しでも治水能力を上げながら、河川整備を進めてまいります。

事務局 避難路の記載について、浸水被害が想定される場合に、まずは早期に避難していただくというのが基本になるものと考えています。今回お示している道路というのは、避難経路ということではなく、早期の避難にあたって使用が想定される道路ということで記載をしております。

地域防災計画の中でも、家族の中で避難行動の経路や手順などのルールづくりを行ってください、いわゆるマイタイムラインの作成もお願いしてまいりまして、こうした基本的な情報も含めて計画づくりを進めてまいります。委員御指摘の避難路の記載については、わかりやすい手法を検討してまいります。

会長 ありがとうございます。私からも1点質問がありまして、災害リスクの中で、火災については評価はしないということによろしいのでしょうか。

事務局 火災については、防災指針にて評価することを検討しておりません。

会長 わかりました。今回は河川がメインということになりますね。他にご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委員 指針ということで、どこまで明確に記載するのかという点もあると思いますが、資料 21 ページの方針Ⅲ 地域防災力の強化において「地域」で助け合う体制整備とあります。一方で、実施主体に「市/市民」という記載がされており、実施主体として「地域」を捉えること、または計画に記載することは難しいのでしょうか。

事務局 各自治会を単位として、自主防災組織を組織しており、避難訓練や防災備蓄などを進めていただいております。実際に地域での助け合いや協力は大きなものであると考えており、地域防災計画と整合を図りながら、記載を検討させていただきます。

会長 その他、ご意見等はございませんか。報告事項 1 点目については終了いたします。続いて、**報告事項 2 点目、「伊勢原大山インターチェンジ周辺地区における都市計画変更について」**です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局 【事務局から説明】

会長 ありがとうございます。ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委員 まちづくり協定の内容がとても重要であると認識しました。

個人的には、容積率などの形態制限を厳しく設定する必要性は低いと感じていますが、地区整備計画の策定を踏まえて、特にどのようなところが論点となっているのか、確認したいと思います。

事務局 まちづくり協定の締結に向けて、地権者の方々に検討会議を組織しております。概ね週 1 回のペースで、一生懸命議論をしていただいております。

その中では、産業能率大学周辺の住環境との調和、特に区画道路の整備を予定していますので、物流倉庫などの立地について議論を重ねています。

また、周辺の住環境に配慮し、建物の高さ制限や壁面後退による圧迫感を軽減したいということも議論しています。

既存の大学が立地しているということもありますが、準工業地域であれば求められる環境基準は高まりますので、用途地域変更も含めて都市計画としてまちづくりを支援していきたいと考えています。

また、都市計画で定められること以外にも、地下水のくみ上げ、防犯灯や看板の設置など、きめ細かいルールづくりが進んでおります。

委員 例えば工場が立地するとき、住環境との調和という点では緑化が重要になってくると考えています。緑化や景観は地区整備計画の項目として定められないと思いますし、まちづくり協定の中で位置付けていくことが望ましいかなと思いました。

会長 業種によっては工場立地法も適用されると思いますが、その場合の緑地率について教えてください。

事務局 工場立地法が適用になりますと、準工業地域であれば緑地面積が 15%、伊勢原市地域まちづくり推進条例では、開発規模に応じて概ね 6%程度の緑地面積が必要になってきます。

緑化については協定の中でも捉えていく方向性で議論を行っています。具体的には、落葉樹は掃除が大変だからやめようとか、建物を隠すような生垣を求めるのか、敷地内の見通しのために高木を植えてもらうのかなど、細かい点まで議論をしています

いずれにしても、産業系の土地利用を図る上で、伊勢原に長く立地してもらいたいと考えており、そのためのよりよいルールづくりを検討しているところです。

会長 ありがとうございました。地区計画とまちづくり協定によるコントロールを進めていること、その中でも大学周辺ということで既存の住宅地への配慮、また説明にもありました地場産品の販売施設などを目指しているということです。大きな事業ですので、まちの印象も変わってくるかなと思います。

私からも 1 点質問がありまして、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区は、立地適正化計画における居住誘導区域や都市機能誘導区域に設定する

ことは考えているのでしょうか。

事務局 本区域は、現在工業専用地域であり、居住ができない地区になっています。また、原則として産業系市街地として新たに土地利用を図る区域ですので、今後も居住誘導区域や都市機能誘導区域に設定する予定はございません。

会長 その他、ご意見等はございませんか。報告事項2点目については終了いたします。

次に、次第の7「その他」について、事務局からありますでしょうか。

事務局 特にございません。

会長 ありがとうございます。

その他、委員の皆様から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。

皆様の御協力で議事進行を円滑に進めることができました。

それでは、進行を事務局のほうにお返ししたいと思います。

どうもありがとうございました。

○閉 会

都市部長

以 上