

令和5年度 第2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5年10月31日(火) 午後1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、大谷委員、鈴木委員、菅原委員、大山委員
前田委員、今野委員、渡辺委員、小下委員(代理)、大川委員、魚見委員
(遠藤委員、木村委員、町田委員、近藤委員は欠席)

(事務局) 吉田都市部長、大園都市政策課長、脇坂都市計画係長 他5名

〔公開の可否〕 公開

〔傍聴者〕 なし

《審議会の経過》

- 1 開 会
- 2 挨 拶
- 3 付 議
- 4 議 題

【審議事項】

- (1) 伊勢原大山インターチェンジ周辺地区に係る都市計画の変更について
- (2) 伊勢原都市計画生産緑地地区の変更について
- (3) 伊勢原市特定生産緑地の指定について

【報告事項】

- (1) 伊勢原市都市マスタープランの一部改定の考え方について
- (2) 道路2軸に係る都市計画の変更について
- (3) 都市計画道路田中笠窪線の都市計画の変更について
- (4) 伊勢原市景観計画の改定について

- 5 その他
- 6 閉 会

利用を図っていただきたいと思います。

委員 土地区画整理組合の土地利用に関する要望について伺いたいと思います。

事務局 土地区画整理組合では、まちづくりのルールの中で施設の誘導を考えています。具体的な機能は今後、都市計画決定の内容に基づいて検討を進めていくことになります。

委員 産業地区の土地利用の方針に記載されている、フラッグシップとなる拠点機能というのは、どういった位置づけを想定しているのでしょうか。
また、地域貢献と産業地区の関係性について伺いたいと思います。

事務局 フラッグシップが旗振りという意味を持つとおり、企業の研究・開発の拠点となることで、企業の技術力やブランドイメージを象徴し、その方向性を示す顔となるような施設の誘導を想定しています。
また、地域貢献には様々な形があると思いますが、地場製品の活用や駐車場開放といった災害時対応、小学生の社会科見学等、地域に腰を据えた企業の立地を促したいと考えています。

委員 産業地区にて、地区整備計画における建築物等の用途の制限から除かれている、1,500㎡以下の工場併設店舗は、従業員のみの使用を想定しているのでしょうか。
また、最低敷地面積10,000㎡とありますが、産業地区を何ブロックで活用することを想定しているのでしょうか。
加えて、高さ制限を設けていない理由について、教えていただきたいと思います。

事務局 1,500㎡以下の工場併設店舗は従業員用でなく、誰もが利用できる店舗を想定しています。具体的には、工場の生産品を直売するような店舗とすることで、新たな交流人口の創出を図りたいと考えています。
また、産業地区は、区域内で最も大きな用地であるため、基本的には1枚使いを想定しています。大きく2つある街区のうち、上部が3.9ha、下部が1.6haとなっています。
高さ制限については、当該地区が区域の中心に位置し、北側に新東名高速道路が通ることや住宅が隣接しないことから、建築物の高さのコントロールでの周辺環境への配慮は不要と判断し、設けていません。

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 1 号及び第 2 号「伊勢原大山インターチェンジ周辺地区に係る都市計画の変更について」**は、原案のとおり異議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 1 号及び第 2 号については、原案のとおり可決とされました。

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。

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 面積要件である 300㎡に満たない場合、隣接する筆で指定を行うことがあるかと思いますが、この距離基準は設けているのでしょうか。

事 務 局 特に明確な基準は設けていません。道路を 1 本隔てているといった程度であれば、指定は可能であると考えています。

委 員 基準を満たした買取申出に対しては、必要手続を進めていくことになると思うが、生産緑地を残すための政策等はあるのでしょうか。

事 務 局 主たる農業従事者の死亡や指定後 30 年経過の事由を満たし、本人の意向により申出がなされれば、それに従い必要手続を行うこととなります。

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 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 3 号については、原案のとおり異議

なしとされました。

続いて、**議案第4号「伊勢原市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 生産緑地としての指定が解除された箇所について、宅地としての開発の状況を確認しているのでしょうか。

事務局 買取申出があった際には、本人へのヒアリングの中で土地利用の意向について伺っています。

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4号「伊勢原市特定生産緑地の指定について」**は、原案のとおり異議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4号については、原案のとおり異議なしとされました。

続いて、**報告事項1点目「伊勢原市都市マスタープランの一部改定の考え方について」**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 現在、市として描いているスマート新駅がどのようなものか、具体的に教えていただきたいと思います。

事務局 将来都市構造として地域拠点位置づけ、各拠点をつなぐネットワークの構築を進めていくことで、集約型都市づくりを推進できるものと考えています。

今回の資料の中では、この地域拠点の位置づけがわかりやすいように、

スマート新駅を想定したという記載の仕方をさせていただいています。

委員 本件は、あくまで新たな総合車両所ありきの話であると認識していません。政策的な話では、総合車両所の建設にあたっては新駅の必要性が議論されるのが一般的であると思います。

あくまで、スマート新駅というのはビジョンであり、中長期的に必要性を検討していくものであると考えています。

事務局 スマート新駅という言葉は明確に定義されていないものですが、環境への配慮や乗換えの利便性にも配慮した、次世代型の駅を構想していきたいと考えています。具体的には、係員を必要としない無人駅で、ETCゲートによるシームレスな移動が可能であったり、太陽光などの自然エネルギーの活用等を想定しています。

これらについては、必要性を含めて検討していく段階であり、新駅の設置が決定したものではありませんが、実現に向けて検討を重ねていきたいと思っています。併せて、接続バスや自動運転バス・タクシー等の交通を伊勢原に取り込めるようなまちづくりを進め、全域に広めていきたいと考えています。

委員 スマート新駅という用語に対する説明として、今の内容を図書等に落とし込み、わかりやすいようにしていただきたいと思っています。

委員 スマート新駅というビジョンについては賛成ですが、情報のコントロールが十分でないと感じているため、情報の整理は明確にしていきたいと思っています。

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、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「道路2軸に係る都市計画の変更について」**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 資料の図面に小田原厚木道路が記載されていないため、正確な記載にしてくださいと思います。

また、道路ができることによって、都市計画マスタープラン的にはどのような土地利用を想定しているのでしょうか。

加えて、道路の工事がどのように進んでいく予定なのか、教えてくださいと思います。

事務局 小田原厚木道路の記載については、修正対応いたします。

また、道路整備を行う周辺は一部を除いて市街化調整区域となります。沿道の土地利用の転換を図っていくためには、県の線引き見直しの中で市街化区域への編入を行うことが考えられますが、現状では予定されていません。

道路工事については、2軸の延長が合計で約4kmであることから、工区分けを行い、事業を進めていくこととされています。また、伊勢原大神軸は石田小稲葉線に接続する形となるため、石田小稲葉線から整備されることが想定されます。

委員 線引き見直し制度のなかで、沿道土地利用については検討いただきたいと思います。

また、石田小稲葉線の県道22号以北の区間について、今後どのように整備が進められていくのか、伺いたいと思います。

事務局 石田小稲葉線の県道22号の以北については、土地区画整理事業を行っていた歌川産業スクエアや東成瀬のエリア、国道246号線以北の区間については、整備済みとなっています。

未整備区間については、県と本市で構成する検討会を通じて、事業化に向けた検討を進めてまいります。

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、報告事項2点目については、終了いたします。続いて、**報告事項3点目「都市計画道路田中笠窪線の都市計画の変更について」**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 線形のずれはよくあることなのでしょうか。

事務局 基本的にはないものと考えています。
本件については、当初都市計画決定と現状を比較した結果、線形のずれが認められ、現状に合わせた変更を行うものです。

委員 当初都市計画決定から約50年経過してもなお、市中心地への開通がなされていない状況かと思いますが、開通の見通しを伺いたいと思います。

事務局 1件の用地交渉が未了であり、任意契約に向けて道路部局が協議・調整を図っているところです。現時点で、今後の見通しを明言できるものではありませんが、ご理解いただけるよう鋭意努めています。

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、報告事項3点目については、終了いたします。続いて、**報告事項4点目「伊勢原市景観計画の改定について」**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 新東名高速道路のインターチェンジが開通する前に、周辺の屋外広告物規制をかけたエリアがあると思いますが、景観計画の中で、屋外広告物等の規制はどのように扱っているのでしょうか。

事務局 屋外広告物条例は県の条例であり、新東名高速道路が開通した際に同条例が改正され、新東名高速道路から500m以内の地域は広告物の表示等が禁止される地域に設定されました。

景観上の取扱いとして、現行ガイドラインの中で屋外広告物への配慮事項として記載はありますが、事業者の判断に委ねる一面もあることが実情です。今回の改正により、ガイドラインの見直しも行うため、屋外広告物の取扱いに関する記載については検討していきたいと思います。

委員 本計画は大山地区に限ったものなのでしょうか。

事務局 大山地区については、令和2年6月に景観重点地区に指定しています。その際には、景観計画の一部改定を行っていますが、今回は、平成26年の運用開始から10年が経過したため、計画全体の改定を行うものです。

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、報告事項4点目については、終了いたします。
次に、次第6「その他」について、事務局からありますでしょうか。

事 務 局 今年度第3回、第4回の都市計画審議会の開催予定についてお知らせします。

【第3回伊勢原市都市計画審議会】

令和6年1月31日（水）午前9時30分から

【第4回伊勢原市都市計画審議会】

令和6年3月28日（木）午前9時30分から

会場は市役所3階全員協議会室となります。ご予約をお願いします。

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らなければ、進行を事務局に返したいと思います。

皆様のご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、進行を事務局に返したいと思います。

どうもありがとうございました。

事 務 局 会長、ありがとうございました。

○閉会