

平成 28 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 28 年 8 月 4 日(木曜日) 午前 10 時から

〔開催場所〕 伊勢原市役所 2 階 2C 会議室

〔出席者〕

(委員) 加藤会長、東井副会長、旗川委員、町田委員、山本委員、菅原委員、魚見委員、越水委員、相馬委員、大山委員、小内委員、田中委員、飯田委員

(渡辺委員、遠藤委員、木村委員は、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 委員委嘱
- 2 開 会
- 3 挨拶
- 4 会長及び副会長選出
- 5 諮 問
- 6 議 題

【審議事項】

○第 7 回線引き見直しに係る都市計画の変更について

議案第 1 号 伊勢原都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案第 2 号 伊勢原都市計画区域区分の変更

議案第 3 号 伊勢原都市計画都市再開発の方針の変更

議案第 4 号 伊勢原都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

【報告事項】

○横浜伊勢原線沿道地区に係る都市計画の変更について

7 その他

8 閉 会

《 議 事 》

○高山市長挨拶

○会長及び副会長の選出

○会長に諮問

[公務の都合により高山市長退席]

○議案審議

会長が議事進行。

会 長 審議事項 第7回線引き見直しに係る都市計画の変更について、議案第1号から議案第4号まで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】

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 2点お伺いします。1点目は、資料集1の12ページの津波対策について、「広域的な後方応援」とありますが、どのような経緯で記載されたのでしょうか。2点目は、14ページの④伊勢原都市計画住宅市街地の開発整備の方針について、「成瀬第二特定土地区画整理事業の完成に伴い、重点供給地区から削除」とありますが、土地の整備が終わったことを完成としているのか伺います。

会 長 事務局いかがでしょうか。

事 務 局 1点目の津波対策については、かながわ都市マスタープランの津波対策編が最大級の津波に備える観点の追加などの改訂がされ、関連計画にも津波対策についての位置付けがされています。そうした中で、本市の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においても、広域的な視点から後方応援拠点機能について位置付けをしたものです。

2点目については、伊勢原都市計画住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、

定められるものです。これは、住宅及び住宅地の供給を目的としていますので、その供給に係る整備、つまり土地区画整理事業が完了したことにより当該地区を削除するものです。

委員 災害において後方応援というのは、非常に重要なものだと認識しています。位置付けをするだけでなく、具体的にどう対応できるか検討していただきたいと思います。

また、成瀬第二地区については、地域づくりの観点からは、人が住み、コミュニティができて、完成するというイメージです。土地区画整理事業が終わったから完成ということではなく、まちづくりを進めていただきたいと思います。

その他、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の主要な都市計画の決定の方針において、高部屋地域について産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進めるとの記載がありますが、地域の住民が市街化区域に編入して良かったと思える地域づくりを進めて欲しいと思います。

事務局 災害対策については、今年の3月に改定した都市マスタープランにおいても、位置付けをしています。いただいた御意見を踏まえ、今後のまちづくりを進めていきたいと思っています。

成瀬第二地区については、地区計画を定めており都市計画として関わっていく中で、まちづくりをしっかりと進めていきたいと考えています。

高部屋地域についての記載ですが、こちらは都市マスタープランにおいては、産業拠点に加え、交流拠点としても位置付けています。本市の観光地である大山に近い位置関係から観光や地域振興に寄与するような地域づくりについて、地域の皆様と意見交換を行いながら進めていきたいと考えています。

委員 資料集1の12ページの緑地に関する記載に関連して、生産緑地地区の今後の考え方について、お伺いします。

生産緑地は、市街化区域内の貴重な緑であると思いますが、現行制度を踏まえると今後も減少していくと考えられます。これから、どのように市街化区域内の緑について、保全していくかが課題になると思いますが、市の

考え方を伺います。

事務局 生産緑地とは、良好な都市環境を確保するため、都市部にある農地の計画的な保全を図るもので、地区の指定には、公共施設等の敷地に供する用地として適し、かつ、500㎡以上の面積を有する区域などの条件があります。

また、生産緑地については、農林漁業の主たる従事者が死亡等の理由により従事することができなくなった場合、または生産緑地として告示された日から30年が経過した場合には、市へ買取りを申し出ることができ、所定の手続きの後、指定の解除に至ります。

都市農地の多様な効用を踏まえると、できる限り生産緑地の保全に努めていきたいと考えていますが、農業の後継者がいない場合などにおいては、生産緑地を継続していくことは難しい状況にあります。

こうした中で今後は、広場的な利用や他の方へのあっせんなど、様々な角度からの検討も必要であると考えています。

これらは、国も課題として認識していますので、国の動向を注視しながら、市としてできることを考えていきたいと思えます。

委員 当初の告示から30年が近づいている中で、今後は現状を把握して、市街化区域内の緑として有効活用を考えていく必要があると思えます。

会長 その他いかがでしょうか。

委員 議案集82ページの住宅市街地の開発整備の方針の新旧対照表において、新の②市街化区域内農地を活用した住宅市街地の形成では、「緑を生かした良好な住宅市街地の形成に努める」となっています。

一方で、旧では、「緑を生かした良好な住宅市街地の形成を図る」となっていますが、「努める」と「図る」をどのように使い分けていますか。

また、①低・未利用地等を活用した住宅市街地の形成についてですが、この低・未利用地には農地も含まれるか伺います。

事務局 1点目の「努める」と「図る」については、県下各市町で共通の表現に見直したものでございます。

また、2点目の低・未利用地については、農地ではなく、空き地や駐車場などを指しています。

委員 市街化区域内の生産緑地の指定を受けていない農地は、宅地並の課税がされており、市民から農地として維持するのは難しいとの声も聞きます。

市街化区域内の農地は、生産緑地として維持することも一つの手段であると思いますが、市の考えはありますか。

会長 事務局いかがでしょうか。

事務局 生産緑地は、一定規模以上の面積や営農などの要件を満たす一団の農地等について、都市計画で定めるものです。指定されると農地として管理することが義務付けられるなど、将来にわたって土地利用が制限されることから、指定の要件を満たすとともに、所有者の意向が重要となります。

委員 市街化区域内の農地の中には、接道もなく、農地以外の土地利用が困難な場所がありますが、そのような農地をどのように生かしていくか考えていかなければならないと思います。

会長 その他いかがでしょうか。

委員 インターチェンジの整備によって周辺地域の交流人口が増え、その地域の農業も活発になった事例もあります。本市でも、交流人口の増を生かした「伊勢原モデル」の展開を模索できるといいと考えます。

事務局 伊勢原市都市マスタープランにおいて、(仮称)伊勢原北インターチェンジ周辺地区は「個性と魅力にあふれ環境と共生する都市づくり」として位置付けていますので、いただいた意見を踏まえながら、今後のまちづくりを進めていきたいと考えています。

委員 資料集1の12ページ「市街化調整区域の土地利用の方針において、高部屋地域について産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、

その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえで、市街化区域に編入する」とありますが、事業の実施の時期は、いつ頃でしょうか。

事務局 (仮称)伊勢原北インターチェンジ周辺の土地利用については、平成19年度から検討を進めています。現在、土地区画整理組合設立準備委員会を設置するなど、着実に産業系の土地利用に向けた取組が進んでいます。

平成30年度の(仮称)伊勢原北インターチェンジの開設を踏まえて、地元の合意形成を進めていきたいと考えています。

委員 議案集46ページのエ 住宅地において、「土地の低密度利用」、「土地の中密度利用」という記載がありますが、どのようなイメージなのでしょうか。

事務局 土地の低密度利用は、用途地域の第一種低層住居専用地域のような戸建て住宅が並ぶ住宅地のイメージです。土地の中密度利用は、マンションのような中高層の建築物も含まれるイメージです。

会長 その他いかがでしょうか。

委員 保留フレームの考え方について、確認のため改めてお伺いします。

事務局 保留フレームは、将来の想定人口や産業活動の見通しから、市街地として必要と見込まれる面積(フレーム)の一部を保留しておき、その範囲内で計画的な市街地整備の見通しがついた時点で農林漁業との必要な調整を行い、随時、市街化区域に編入しようとする制度です。区域を特定する特定保留と、即地的な場所を示さない一般保留に分けられます。

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いと思います。審議事項、第7回線引き見直しに係る都市計画の変更について、「議案第1号」から「議案第4号」について、ご異議ございませんか。

【異議なしの声】

会 長 それでは、「議案第1号」から「議案第4号」については、原案どおりとすることにいたします。ありがとうございました。

なお、答申書等につきましては、副会長と私に御一任いただき、事務局と調整の上、提出させていただきたいと思いますが、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した。

それでは続きまして、報告事項へ移ります。

「横浜伊勢原線沿道地区にかかる都市計画の変更について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 【事務局から説明】

委 員 当該都市計画の変更についての周知方法はこういったものがありますか。また、個別の団体に周知等を行いましたか。

事 務 局 周知については、8月15日号の広報いせはら及び市ホームページにて行う予定です。なお、個別の団体への通知等を行いません。

会 長 ありがとうございました。

何か御意見等ありますか。

ないようですので、これをもちまして、本日の議題は終了いたしました。

進行を事務局へお返しします。

御協力ありがとうございました。

○閉 会 都市部長

以 上