

## 令和5年度 第1回 伊勢原市まちづくり審議会 会議録

- 〔事務局〕 都市政策課
- 〔開催日時〕 令和5年6月14日(水) 午前10時から
- 〔開催場所〕 伊勢原市役所本庁舎2階 2C会議室
- 〔出席者〕
- （委員） 遠藤会長、永井副会長、岡崎委員、塩川委員、下嶋委員、原委員  
（塩原委員は欠席）
- （事務局） 吉田都市部長、志村都市政策課長、熊倉都市政策係長 他2名
- 〔公開の可否〕 公開

### 《審議会の経過》

- 1 開 会
  - 2 委 嘱
  - 3 挨 拶
  - 4 会長・副会長の選出
  - 5 議 題
- [報告事項]
- (1) 景観計画改定に向けた取組について
  - (2) 市内のまちづくりの動向について
- 6 その他
  - 7 閉 会

《 議 事 》

- 開会后、高山市長から委員へ委嘱状を交付
- 高山市長挨拶  
[公務の都合により高山市長退席]
- 委員自己紹介
- 事務局職員紹介
- 会長・副会長の選出
- 議題  
[会長が議事進行]

会 長 それでは、報告事項の「景観計画改定に向けた取組について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局から説明】**

会 長 ありがとうございました。

当該案件については、今年の秋頃に本審議会への諮問が予定され、7月から庁内意見聴取、9月から市民意見聴取の手続きが進められていくため、今回、このタイミングで報告事項として本審議会の意見を聴きたいということです。

これまで、2回ほど報告事項としてあがってきている内容ではございますが、改めて、委員の皆様から御意見や御質問がありましたらお願いします。

委 員 色彩基準の対象地域について、元々は、やま・おか・まち・さとという伊勢原らしい地域設定となっていましたが、今回、市街化区域と市街化調整区域の区域区分で分ける理由をもう一度教えてください。

事 務 局 本市の地勢の特徴として、やま・おか・まち・さとの大きく4つの地域に分けることができ、「まち」の地域は主に市街化区域に位置し、「やま・おか・さと」の地域は主に市街化調整区域に位置しています。

これまでは、ガイドラインに基づく「望ましい色彩の範囲」において、明確な界線根拠のない4つの地域で運用してきましたが、今後、基準として運用していくに当たっては、明確な界線根拠を示していく必要があるため、市街化区域と市街化調整区域で整理していきたいと考えています。

委 員 市街化区域と市街化調整区域で分けた場合、どこにでもあるようなものになってしまう恐れがあるため、やま・おか・まち・さとの伊勢原らしさ

を少しでも残した方が良いかなと思いました。

事務局 今回の改定では、景観計画にあわせて、景観ガイドラインの見直しも行います。これまで、景観ガイドラインで示していた「望ましい色彩の範囲」については、景観形成基準に発展させていくようなイメージとなります。

このため、改定後の景観ガイドラインでは、やま・おか・まち・さとの地域ごとに推奨色を示して、景観協議の中でこうした色彩をもとに、地域の特性に応じた景観誘導を図っていきたいと考えています。

会長 ガイドラインの改定案の中で、地域別に「望ましい色彩の例」が示されていますが、この色彩の根拠となっているものでは何ですか。

事務局 令和3年度に実施した市内の色彩調査や、平成26年度からの景観協議の運用実績、地域別の背景になる色彩を考慮しながら、望ましい色彩の例として示しています。

会長 例えば、工業系用途地域の望ましい色彩の例として、「BG」や「PB」の色彩が示されていますが、自然界にはあまり存在しない色彩であるため、実態としてあったとしても、推奨していくべきなのかどうかは気になるところです。

委員 色相は、それぞれのデザインによるところで幅広くなっていて、明度は、商業的な建物なのかどうかによって目の引き方が変わってきます。彩度については、高くなると刺激色にもなってくるので景観の中で一番の重要な要素となりますが、今回の改定案は市街化区域と市街化調整区域でバランスのとれた色彩基準になっていると感じました。

また、景観協議の対象が高さ10メートルを超える建物や、延べ面積500㎡以上の建物が対象とのことですが、市街化区域であればこうした規模の大きいものもあると思いますが、やま・おか・さとといった市街化調整区域では、住宅等の木造建築が多いと思います。

こうした中で、住宅等の大きい規模ではない建物も含めて地域の色彩となっているのでしょうか、また、素材感の取扱いについてはいかがでしょうか。

事務局 令和3年度に実施した色彩調査では、景観協議の対象となる大きい建物だけではなく、景観協議の対象規模に満たない建物も含めて調査を行っています。

また、素材については、今回新たに景観形成基準の中で項目立てし、2

つの景観形成基準を定めています。詳しい内容は、ガイドラインの中で示しており、耐久性のある素材や地域で使用される素材を使用し、また、光沢性や反射光の生じる素材は使用しないこととしています。

委員 前半の構成の見直しは、体系化されていて分かりやすくなったと思います。一方で、基本方針の中にある、やま・おか・まち・さとを景観形成基準の中で都市計画法の市街化区域と市街化調整区域に戻して整理することは簡素化されていて良いとは思いますが、独自性が見えづらくなってしまいうようにも思えます。

例えば、あまりないとは思いますが、市街化調整区域が市街化区域に変更された場合、基準が緩くなるという印象を受けます。

このため、基本方針として立てていることを踏まえると、やま・おか・まち・さとの区分が必要になってしまうかもしれませんが、地域特性の考え方については、もう少し検討が必要かなと思いました。

質問ですが、色彩調査を行った結果、こうした色が多く、その中でも落ち着いた色彩が推奨色として示されているのでしょうか。

事務局 令和3年度の色彩調査の中では、やま・おか・さとの市街化調整区域の建物や、まちの市街化区域の中でも、住宅系や商業系、工業系の建物で使用されている色彩について、それぞれの傾向がみられました。

こうした傾向をもとに、それぞれの地域の特性に応じて、まとまりのある色彩となるものを推奨色として示しています。

委員 届出対象規模に満たない建物については、こうした色彩基準や推奨色は適用されないため、色彩のコントロールなどの景観誘導がされることはないということでしょうか。

事務局 景観法に基づく手続を行う対象は、一定規模以上の大きい建物となりますが、届出対象規模に満たない建物については、手続の中で審査を行うことはありませんが、景観形成基準やガイドラインを参考に計画してくださいという案内をしています。

委員 顔、骨格、地域という3つの視点でまちを見ていますが、今後は、モビリティの自動化により人が動きやすくなるという話もあります。このため、伊勢原駅や伊勢原大山インターなどの骨格づくりのほかに、愛甲石田駅や鶴巻温泉駅も市街地の2キロ圏内にありますので、こうした人の流れについても視点を当てても良いと思います。

また、比々多観光振興会では、会員が約150名いますが、市が大山の

観光にばかり注力していることに対して意見が出ています。平成28年に認定された日本遺産は、比々多地域も構成要素となっており、地域景観資源の登録数28件のうち、おおよそ3分の1が比々多地域の資源で、また、市指定文化財39件のうち、こちらもおおよそ3分の1が比々多地域のものとなっています。

こうしたことから、比々多地域についても、歴史・文化をテーマとした顔づくりのポイントとして検討して頂きたいと思います。

事務局 景観計画の基本方針1「景観の顔をつくる」では、伊勢原駅周辺地区や愛甲石田駅周辺地区、景観重点地区に指定した大山地区、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区などのそれぞれのエリアで、それぞれの地域特性に応じたテーマにより顔づくりを進めていくものとしています。

また、景観計画の基本方針2「景観の骨格をつくる」では、幹線道路のほかに、大山街道の歴史・文化のつながりや、河川景観のつながり等、それぞれの骨格に応じた景観まちづくりを進めていくものとしています。

景観協議の際には、こうした基本方針を踏まえた中で、良好な景観の形成に向けた景観誘導を図っています。

一方で、委員ご指摘のとおり、比々多地域が見えづらい部分がありますので、大山・日向・比々多地域の広がりをもって日本遺産に認定されたところは、現行の景観計画が始まってから新たに進んだ重要な要素として、今回の改定の中で、改めて検討したいと思います。

会長 何を目指すのかというところは、大事なところだと思います。

今回の改定の大きな動機として、窓口において事業者とうまく話がかみ合わないという時に、最低限の部分を基準として設定しておくところが狙いであると認識しています。

一方で、基準の中で、景観に大きく影響を及ぼすものが出てきてしまったときに、基準しかないと認めざるをえないという状況も想定されます。

こうした場合は、景観の目指すところやその考え方との整合性を事業者に投げかけられるようにしておくことが重要と考えます。

例えば、やま・おか・まち・さとのそれぞれのエリアで何を指しているのかということを確認しておく必要があると思います。

また、推奨色についても、こういうのを意識してくださいということであれば間違っていないと思いますが、推奨したものが調和しなかった時に揚げ足をとられる可能性もありますので、「現状でたくさん見られる色」といった表現にして、事業者に対して、基準とその目指す方向性を伝えられるようにした方が良いと思います。

こうしたことから、やま・おか・まち・さと等の伊勢原市として目指し

たいところは、しっかりと手厚く明示すると良いと考えます。

事務局 景観計画の基本方針3「地域らしさをつくる」では、やま・おか・まち・さとのそれぞれの地域が目指す景観の姿を明示しています。

また、ご指摘のとおり、推奨色という強いイメージで捉えられてしまう恐れがありますので、今後の運用のしやすさを考えながら、表現の仕方は再考させて頂きたいと思います。

あわせて、本市の景観で目指す方向性についても、景観計画や景観ガイドラインの中で、しっかり示していけるよう改めて見直しを行っていきます。

会長 今回の景観計画の構成の見直しの中で、簡素化という部分もありますが、大事な部分が伝わるようにできる範囲で検討をして頂ければと思います。

委員 私も今の御意見に賛同しますが、推奨色ではなく、やま・おか・まち・さとの地域らしさを表す代表的な色がこういうものであるということに基づいて、基準だけが一人歩きしないよう、数値では割り切れない定性的な目指したい部分を事業者に伝えられるよう、2段構えにしていった方が窓口対応もしやすいと思います。

委員 今回の色彩基準のマンセル値の配分をみると、使用してはいけない色彩という視点から、使用できる色彩の範囲が決められていて、基本的にその範囲の中で色彩を採用してもらえれば、その地域の色彩から大きく外れたものはできづらいということが分かります。

一方で、地域の特性ごとに推奨していきたい色彩については、規制していきたくない色彩とは別のラインで案内が必要だと思います。

風致地区の申請の事例では、使ってはいけない色彩が明確に示されていれば作業がしやすいのですが、柔軟性のある基準だと曖昧で作業がしづらいことがあります。このため、実際に事業者がこのガイドラインを有効活用することを想定すると、規制されているものと、地域が目指す目標とそれに対応する推奨したいという考え方を分かりやすく明確に示されると、それに合わせた計画がしやすいと思います。

事務局 景観ガイドラインの中で、色彩誘導前と色彩誘導後のイメージを示していますが、ここでいう色彩誘導前が好ましくない色彩の例示をしています。例えば、やまやおか等の背景が緑になるところでは、青といった自然界に存在しない色は望ましくないこと、また、商業地では、多色使いやア

クセントカラーの使い方によっては乱雑になり望ましくないこと、こうしたことを事業者の説明していく手段としてガイドラインを使用していくことを想定しています。

また、本市には風致地区がありませんが、国定公園の事例では、使用できる色彩が限定的に示されています。

基準やガイドラインの中でどこまで明確に示していけるのか、もう少し議論していきたいと思います。

それから、やま・おか・まち・さとのイメージについては、やまの深い緑であったり、おかの果樹畑、さとの水田の色の移り変わり、こうした考え方を持っているところではありますが、それらをどのようにイメージカラーとして示していくのか悩ましいところがあります。

会長 基本的には、今の御説明にあった生き物の色彩があって、それらが美しく見えるように建物の色彩を抑えていくことが景観の考え方で、そこからアースカラーに繋がるものと考えています。

また、先ほどの話にもあった素材感については、自然の地域にある建物の建材と都市部の建材とでは違いがあり、そこも色彩の考え方の一つの視点になると思います。

例えば、広島市では、地域ごとに色彩の組み合わせの考え方を示している事例や、札幌市でも運用に関する事例があったと思います。

このように、やまの地域における住宅系などの色の組み合わせをいくつか用意し、さらに素材の話も付け加えておくといった方法も考えられます。

自然の色合いや、都市部のお店の色合い、季節ごとのお祭りなど、こうした地域ごとの色を引き立たせることが大切で、その中で建物が悪目立ちしないよう、色をコーディネートしていくことが求められているように感じますので、令和3年度の色彩調査の結果等をもとに、できる範囲で検討して頂ければと思います。

その他、御意見等がありますか。

委員 地域の色や伊勢原らしさを考えていくうえで、緑も重要な視点と考えています。伊勢原大山インターチェンジ周辺地区等の開発が進められていく中で、緑を守っていくことが大変になってきています。こうした開発や様々な因果関係があると思いますが、イノシシなどの鳥獣被害が新しい畑や住宅まで広がり、農家をやめる方も増えてきています。それが耕作放棄地となり、鳥獣被害の住処となり、里の方に下りてきてしまいます。また、農作物の被害だけではなく、ダニやヒルといった人体への被害ももたらします。

こうした中で、緑を守っていく担い手不足が課題になっているものと考えていますので、景観とは視点が少しずれるかもしれませんが、緑を守っていくという視点も何か考え方として示して頂ければと思います。

会 長 計画の中では、体系的に堅い部分がありますが、景観写真展などの取組の中では、大事な景観をどのように見いだして、それをどのように守っていくのかということが目的の一つにあると認識しています。

こうした議論や意見交換については、先ほどの景観で目指すところについて、市民が意見を言える場や考え方を共有していける機会を設けていくことが重要であると考えています。

事 務 局 委員ご指摘のとおり、市政が始まって以来、「緑の中にまちがある」という考え方を、これまでの市の総合計画の中でも通してきたところで、緑は、まちを語るうえでは必要不可欠なものと認識しています。

今回の計画では、緑を資源として捉えて、自然の緑や、農地などの人が手入れして管理している緑等、こうしたものを守っていこうという考え方は継続して、その中で、それらの景観を邪魔しないようにすることが大切な視点だと思っています。

耕作されていない農地や後継者の問題については、認識しているところですが、先ほどの景観写真展の中でも、地域の水田が広がる景色や大山が見える景色など、こうした緑のある景観を市民の方にも多く捉えて頂いているところですので、緑を守り大切にしていくことをこの計画の中でも、しっかりと意識して取り組んでいきたいと思っています。

会 長 ありがとうございます。

もう1つの報告事項がありますので、また何かお気づきの点等がありましたら、事務局に御連絡いただくようなかたちで対応して頂きたいと思えます。

それでは、報告事項の「市内のまちづくりの動向について」事務局から説明をお願いします。

事 務 局 **【事務局から説明】**

会 長 ありがとうございます。

委員の皆様から御意見や御質問がありましたらお願いします。

委 員 伊勢原市で今後、これほど大きな開発はないだろうと思いますが、こうした開発について、本審議会がどのような役割で関わっていくかを教えて



ください。

また、先ほど、開発と緑の話もありましたが、環境影響評価に関する法律の中で、生物多様性やSDGsといった社会に求められていることに対して、市の中でこうした内容を審査する組織ができるのか、あるいは現状のまま進んでいくのか教えてください。

事務局 1点目のまちづくり審議会の役割については、今回、市内のまちづくりの動向として大きな開発事業をいくつか御説明させていただきました。土地区画整理事業であれば、今後、伊勢原大山インターチェンジ周辺地区で大きな建物が建ち並んでいくことが想定されますので、今回、御意見を頂いた景観計画の色彩基準などをもとに景観誘導を図っていきたいと考えています。

また、想定されづらいところですが、景観形成基準に適合していない場合に、罰則規定の適用にあたって本審議会の御意見を聴くこととされています。

2点目の新たな組織については、小田急電鉄との連携協定の締結を受けて、今後、スマートモビリティ社会に向けた周辺まちづくりの検討を進めていくための組織の立ち上げを予定していますが、環境影響評価等の法的な措置に対応していくために、新たに市の中で組織を立ち上げる予定はありません。

委員 総合車両所の計画地は、市街化調整区域となっていますが、今後、市街化区域になるのでしょうか、また、その周辺のまちづくりについても市街化区域にしていく予定があるのでしょうか。

事務局 総合車両所は、鉄道事業法に基づく施設であるため、都市計画法に基づく開発許可不要の案件となります。このため、市街化調整区域のまま開発が可能となりますので、総合車両所の計画にあわせて市街化区域に編入する予定はありません。

周辺のまちづくりについては、神奈川県において定期的に市街化区域と市街化調整区域の線引き見直しを行っておりますので、先ほどの組織を立ち上げて検討を進めていくにあたっては、市街化区域に編入していくことも視野に入れながら、進めていくものと考えています。

委員 総合車両所の計画地における土地利用の現状はどうなっていますか。

事務局 現状は、多くが農地として利用され、一部住宅もあります。

委員 今回、環境アセスメントを行うとのことですが、先ほどの生物多様性が重視されている中で、それが全部なくなってしまうので、例えば、連携協定を締結した両者で、ゼロベースでつくっていくのではなく、少しでも既存の景観や緑地といった資源をうまく生かしながら形成していくということを示していった方が理解されやすいと思いました。

事務局 環境アセスメントは、神奈川県環境影響評価条例に基づき実施されるものです。先月には、調査項目等に関する説明会が行われ、今後、春夏秋冬の季節に応じた調査が1年間かけて行われ、環境に対してどのような影響があるのか、洗い出しが行われる予定です。

また、開発事業の実施にあたっては、伊勢原市地域まちづくり推進条例や今回の景観計画等に基づいて、必要な緑地の確保等による周辺環境への配慮が必要となります。今後の現地調査を踏まえながら、詳細の設計が進められる予定です。

委員 鉄道施設ということですが、神奈川県土地利用調整条例の対象にはなるのでしょうか。

事務局 今回、鉄道事業法の施設として土地収用法の対象事業であるため、許可不要になるものと考えていますが、附属施設の取扱い等も含めて、協議を進めているところです。

会長 今後、スマート新駅等の周辺まちづくりが関心事となり、より良いものとしていく必要があるものと考えていますが、例えば、地区計画等の都市計画の手法を検討していく予定があるのでしょうか。

事務局 スマート新駅については、まだ具体性のある話ではなく、連携協定の締結により、これから検討していこうという段階です。

スマート新駅の「スマート」には、先ほどの環境の話もありましたが、太陽光発電施設によるゼロカーボンの考え方や、シームレスな乗り継ぎ環境、ICTを活用した無人駅といったイメージがあります。

駅機能には、都市計画道路ネットワークが必要になり、周辺のサービス機能等の面的な整備も必要になると考えています。

そのためには、現状が農地となっていますので、具体的な都市計画の手法が定まっているものではありませんが、何かしらの都市計画の手法がないと土地利用の転換は難しいので、議論を重ねていきたいと考えています。

委員 市の都市サイドがしっかりと介入して進めていってもらいたいと思います。

事務局 今回の事業については、総合的な窓口や庁内の土地利用計画委員会も都市政策課が担当しておりますので、しっかりと連携しながら進めていきたいと思います。

会長 本審議会で審議する内容は手続き上ないと思いますが、事前協議の中で意見照会を行う等、うまく活用して頂ければと思います。

事務局 今後、スマートなまちづくりをテーマとして掲げて、ICTや今ある資源を生かしたまちづくりを進めていくことで、その考え方が市全体に波及していくということも狙いの一つとなりますので、様々な機会を通じて御意見を頂きたいと考えています。

会長 その他、御意見や御質問がありましたらお願いします。

委員 駅前再開発については、周辺の商店街の方々も興味を持っているところで、開発の内容によって、竜神通りや鳥居通り等の商店街への人の流れが変わり、商店街としてもそれに対応していく必要があるため、そういったことに対するビジョンや考え方があれば教えてください。

事務局 再開発のイメージでは、駅前広場の両サイドにそれぞれ低層街区と高層街区があり、低層街区では商業や観光機能による賑わいを創出し、高層街区では、住戸250戸の低層部分に商業機能を設けて、こうした交流人口増加により駅前の賑わいを高めていくことで、既存商店街への波及効果を狙っているところです。

会長 事業推進パートナーが決定されて、今後、推進していくと記載されていますので、しっかり検討を進めて、また、折を見て報告して頂ければと思います。

それでは、議題の6点目のその他については、皆様から何かありますか。特にないようですので、進行を事務局へお返しします。

事務局 会長、ありがとうございました。

○閉会