

審議会等の会議録			
会議の名称	平成30年度第1回座間市都市計画審議会		
開催日時	平成30年8月17日(金) 14時00分～15時30分		
開催場所	座間市役所5階 第1会議室		
出席者	(出席) 長谷川会長 中澤副会長 安田委員 荻原委員 沖本委員 長本委員 井上委員 加藤委員 山本委員 小林委員 日浅委員 山中委員 (代理:竹山委員) 船本委員 川口委員 (代理:山口委員) (欠席) 窪委員		
事務局	遠藤市長 北川都市部長 浅黄都市計画課長 中里技幹兼都市計画係長 石垣技幹 大矢技師 片野主事		
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴人数	なし
非公開・一部公開した理由	_____		
議題	審議事項 議案第1号 座間都市計画地区計画 広野台二丁目地区の変更(案)について 報告事項 報告第1号 座間市生産緑地条例等について(中間報告)		
資料の名称	資料1～5		
会議の内容 ※会議次第及び発言要旨等	事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今から「座間市都市計画審議会」を開催させていただきます。 本日は、各委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席を賜り、まことに有難うございます。 これからの進行につきましては、お手元の次第にもとづき、進めさせていただきます。 なお、本審議会は、「座間市市民協働推進条例」の規定に基づき、会議の全部又は、一部を公開することにされておりますので、あらかじめご了承お願いいたします。 それでは、始めに事務局の紹介をさせていただきます。  (事務局紹介)  事務局 どうぞよろしくお願いたします。 次に、本日の委員さんの出席状況について報告をさせていただきます。 また、窪委員につきましては所用により欠席との連絡を受けております。 現在のところ、出席は、15名中14名で定足数に達しております。 従いまして座間市 都市計画審議会条例施行規則 第5条第3項によ		

り、本日の審議会は成立いたしますので、ただ今から、座間市都市計画審議会を開催させていただきます。

始めに、座間市長、及び当審議会、会長であります長谷川様よりご挨拶をお願いいたします。遠藤市長より、お願いいたします。

(市長挨拶)

事務局 ありがとうございます。  
続きまして長谷川会長よりご挨拶をお願いいたします。

(会長挨拶)

事務局 ありがとうございます。  
それでは次に、本日の議案、座間都市計画 地区計画の変更について都市計画法第19条第1項より、市長から会長へ諮問させていただきます。皆様のお手元には、諮問書の写しをお配りいたしますので、ご覧ください。

(会長へ諮問書の提出)

事務局 それでは、恐れ入りますが、市長は他に所用がございますので、ここで退席させていただきます。

(市長退席)

事務局 ここで、事務局より、資料の確認をさせていただきます。

(配布資料確認)

事務局 これからの議事進行につきましては、座間市都市計画審議会条例施行規則第5条第1項に基づきまして、議長の長谷川会長をお願いいたします。

議長 それでは、これより議題に入ります。  
議案第1号 座間都市計画 地区計画の変更 について、事務局の報告を求めます。

事務局 ●位置について、(資料—1)  
座間市広野台2丁目4958番地1外、用途地域は工業専用地域、再開発等促進区という手法を用いた地区計画を平成25年5月31日に都

事務局 市計画決定（当初）し、1街区において大規模商業施設が今年3月17日に開業しています。

今回は、当初地区計画の土地利用に関する基本方針が未確定だった2街区について 都市計画変更を行うものです。

●再開発等促進区とは（資料—2）

大規模な工場敷地など、比較的利用していた土地において、道路、公園等の都市基盤整備、建築物等を一体的に計画することで、土地の有効利用、高度利用を図ることができ、工業専用地域等においても、本来建築することができない商業施設、住宅の建築が可能となる地区計画の手法です。

●1街区も含めた経緯（資料—3 経緯書を主なものを説明）

- ・平成24年7月 1街区について都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案の事前相談、10月に正式に都市計画提案書を受理、翌25年1月にこの都市計画提案に対し必要性有りとの回答
- ・平成25年1月より都市計画決定の事務手続きを進め、平成25年5月27日の座間市都市計画審議会において広野台二丁目地区地区計画、当初計画が承認された。5月31日に都市計画決定。
- ・平成27年7月に道路管理者、交通管理者協議完了
- ・平成28年10月着工（建築許認可の取り直し等）
- ・平成30年3月 1街区商業施設オープン
- ・並行して平成29年9月、2街区の都市計画提案事前相談、12月に正式に都市計画提案書を受理、翌30年4月に都市計画提案に対し必要性有りとの回答
- ・5月7日～6月5日に公聴会、意見聴取のための縦覧
- ・都市計画法第19条第3項に基づく県知事協議7月〇〇日終了
- ・都市計画法第17条に基づく縦覧を7月23日～8月6日実施
- ・意見の要旨〇〇

以上が現在までの経過

●計画図（資料—4 件名 座間都市計画 地区計画の変更（広野台二丁目地区）

- ・赤実線が広野台2丁目地区地区計画の区域
- ・赤一点鎖線が1街区と2街区の分かれた線
- ・1街区で区域東側の3・5・5南広野東原線と西側の市道38号線（記載なし）との東西を結ぶ区画道路（青紫色）、南側に公園（黄緑色）、東側の3・5・5南広野東原線沿いに緑道を公共施設として配置した。東西を結ぶ道路の配置によって南北の交通の流れを南広野東原線、市道38号の2本にし、また、県道座間・大和線の信号サイクルの調整、今年

事務局 度工事予定の小松原交差点の改良による東西の交通の流れをスムーズにさせることにより、交通容量を増やし、大型商業施設の新たな発生集中交通量を処理することを可能にした。

・2街区では、区画道路の歩道の拡幅、南面、西面の道路境界の緑地の設置、イベント等が行える地域交流の空間としてのオープンスペースを配置します。

●計画書（資料—5 新旧対照表）

・2枚目の新旧対照表地区計画の計画書、右側が旧（1街区）、左側が新（2街区）部分の変更になる。

主な変更点は、まず、1枚目表の下の方から2枚目になります。再開発等促進区、土地利用に関する基本方針2街区において当初（旧）は「1街区の土地利用転換後の状況を踏まえた都市基盤整備を行い、地域の状況に応じた土地利用を誘導する。」としています。

1街区の施設完成により、都市基盤整備と建築物との一体的な整備がなされたことから、これを踏まえ、2街区においても魅力ある地域の交流空間及び賑わい空間を創出する方針として、変更内容は「1街区における大型商業施設への土地利用転換を踏まえ、安全で快適な歩行空間を整備するとともに、周辺の交通基盤処理能力を考慮し、環境や防災等にも配慮したオープンスペースや集客施設を導入することにより、地域の交流空間として、市民に開かれた魅力ある賑わい空間を創出する。

①地域の賑わい作り、防災活動、環境負荷軽減といった取組みの継続に向け、地域に親しまれる交流スペース、地域を守る防災スペースとしての機能を有したオープンスペースを整備する。

②1街区の大型商業施設を利用する市民等がさらに憩い、楽しむことのできる環境にも配慮した魅力ある集客施設（映画館、劇場、集会場等）を導入する。

③市街化調整区域との結節点として、オープンスペースとつながる緑豊かな広場空間を整備する。」としました。

続いて「主要な公共施設の配置及び規模」の欄、区画道路1号（計画図で示した東西を結ぶ道路の幅員が、8m～12m（1街区に接するところのみ）がすべて12mに変更。

「地区施設の配置及び規模」の欄、広場1号、緑地1号、緑地2号として2街区の道路境界線沿いに配置。

その他の公共空地としてオープンスペースを5000㎡配置します。

3枚目～4枚目「建築物等に関する事項」については当初2街区の土地利用内容が未定だったので、空欄にしているが、容積率の最高限度以外は、1街区と同様の規制内容とした。容積率の最高限度については、建

	<p>築基準法で定めている200%のままとした。</p> <p>以上が、主な都市計画の変更の内容です。</p> <p>なおスケジュールにつきましては、本日承認された場合、8月中には都市計画決定を行いたい。工事の着工は秋以降で、平成31年秋に完成予定です。</p> <p>以上で説明は終わります。審議のほどよろしくお願いします。</p>
議長	<p>ただ今、事務局から説明がありましたので、これより質疑に入ります。質疑をお願いいたします。</p>
委員	<p>2街区は現在臨時駐車場となっていますが、ここに建物が建った場合、駐車スペースは足りるのか。</p>
事務局	<p>2街区内にも駐車場を確保する予定です。</p>
委員	<p>周辺に生産緑地があります。農家の方に迷惑とならないよう配慮願いたい。</p>
事務局	<p>事業者に徹底するよう伝えます。</p>
委員	<p>2街区に市道38号線への出入口はできるのか。出入口ができるとすると渋滞が発生するのでは。</p>
事務局	<p>2街区にも出入口はできると思われる。市道38号線については、南側は市で拡幅するが、北側はあえて拡幅はしないので緑地2号には出入口は設けないとの報告を受けています。</p>
委員	<p>地権者の意見は反映されているか。</p>
事務局	<p>当初は日産自動車、現在はイオンがほとんどの地権者です。意見は反映されています。</p>
委員	<p>土地を借りていると20年くらいで更地になってしまうケースもあると思いますが、恒久的な施設と考えていいのか。</p>
事務局	<p>必ず恒久的な施設になるという断言は出来かねるが、地区計画で定めているので、それに沿った土地利用をしていただきます。</p>
委員	<p>交通渋滞について、現状を聞きたい。</p>
事務局	<p>交通容量をアップしたため、大きな問題はないです。また、その容量に合うようなプランとしており、現状、予想以下の交通量です。</p> <p>なお、平成30年度内で交通量調査を実施します。その結果も踏まえ、次の対策を考えます。小松原交差点については一部着手しています。</p> <p>これによって東西南北の渋滞緩和が図れると考えています。県警と調整を図りながら、信号サイクルの関係等対応していきます。</p>
委員	<p>市道16号線は渋滞が発生しているので、道路の拡幅をお願いしたい。</p>
事務局	<p>現在は拡幅の予定はありませんが、研究していきます。</p>
委員	<p>新旧対照表の中に巡查派出所の記載があるが、具体的に移転などの予定があるのか。</p>

	<p>周辺の方は渋滞を考慮して、徒歩や自転車に来ていただいている。歩車分離についてどう考えているか聞きたい。渋滞について、特に県道50号線の中央林間からが混んでいる。イオンだけの問題ではないと思うが、施策があれば教えてください。</p> <p>事務局 派出所については単に恒久的な施設は制限を受けない旨を記載しているだけで、移転の予定はない。歩車分離について、歩行者専用信号の検討があったが、信号サイクルの調整によりかなり改善した。今後も注視していく。</p> <p>委員 県道50号の大和方面からの渋滞については、周辺の市とも調整が必要であると考えている。今後も対策を勉強していく。</p> <p>事務局 1街区と2街区とで歩道はつながるのか。つながるよう要望します。</p> <p>委員 現時点で詳しいプランは未定ですが、要望として事業者に伝えます。</p> <p>事務局 広野大塚線の整備をぜひ進めていただきたい。地権者さんが協力したくなるように、明るい展望を市がお示しいただけるとよいのではないかと。</p> <p>議長 都市マスタープラン、総合都市交通計画の見直しを進めます。県のみちづくり計画がありますので、これについても要望していきたい。</p> <p>議長 他に質疑がなければ以上で質疑を終結し、採決したいと思います。</p> <p>議案第1号座間都市計画 地区計画の変更 について、賛成の方の挙手を求めます。</p> <p style="text-align: center;">（ 賛 成 者 挙 手 ）</p> <p>議長 挙手全員でございます。よって、座間都市計画 地区計画の変更 につきましては、原案のとおり可決いたしました。</p> <p>続きまして、答申の方法につきまして、ご意見をお願いいたします。いかがでしょうか。</p> <p>委員 会 長 に 一 任</p> <p>議長 ただ今、会長に一任というご意見がございましたが、これについてご異議ございませんか。</p> <p>各委員 異 議 な し</p> <p>議長 異議なしと認めます。</p> <p>よって、市長への答申につきましては、副会長と相談のうえ行わせていただきます。</p> <p>以上で、本日の審議事項については、終了いたします。</p> <p>ここで、10分程度休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">（ 休 憩 ）</p>
--	---

<p>議 長</p> <p>事務局</p>	<p>休憩を解きまして、再開いたします。</p> <p>先ほど可決いたしました、座間都市計画 地区計画の変更につきましては、皆様に答申の写しをお配りしましたとおり、後ほど副会長と共に市長へ答申をさせていただきます。</p> <p>続いて、報告事項 特定生産緑地地区、生産緑地条例について事務局の報告を求めます。</p> <p>①生産緑地条例について</p> <p>生産緑地の下限面積は、平成3年の生産緑地法改正時以降、都市計画上の緑地機能として最低限度評価できる規模として、500㎡以上確保することが適切であるとされてきました。</p> <p>しかし、平成3年の改正以後も、急速な宅地開発の進展等に伴い、都市の緑地は継続的に減少を続けており、この状況を鑑みて農地の緑地機能としての役割が昨今重要視され始めています。</p> <p>また、小規模な農地においても災害時の一時避難場所などとして有用性があり、都市防災機能の一翼担うものであるとも考えられ、このように小規模の農地に対しても、都市機能上の必要性が広く再認識されつつあります。</p> <p>なお、前述のとおり生産緑地法では、旧来より第3条第1項第2号において面積要件は通常500㎡以上とされておりますが、平成29年5月の改正により同第2項において、市独自の条例を定めることにより下限面積を300㎡まで引き下げることができるものとされ、小規模農地が多数を占める本市においては、緑地機能の保全と防災的な観点からも、同条例について現在検討を進めており、31年度以降の制定を目指しております。</p> <p>②特定生産緑地の指定</p> <p>生産緑地は、告示された日から30年を経過する日（申し出基準日）以降、市町村に対して当該地区の買取を申し出ることができるものとされています。</p> <p>平成4年当初に都市計画決定された生産緑地については、平成34年（2022年）に申し出基準日を迎え、税制面等の問題によって買取を申し出が殺到する恐れがあります。</p> <p>このような状況に際して、一種の延長措置制度として、申し出基準日が近く到来する生産緑地のうち、それ以降も良好な都市環境の形成を保つために有効な農地を、所有者の意向に従い、都計審の意見を加味したうえで特定生産緑地として指定することができることとなりました。この特定生産緑地は、お手許の資料にも記載しておりますが、10年毎に延長か解除かを選択する制度となっております。</p>
-----------------------	---

	<p>こちらについては順次、農政部局から農業従事者の意向を確認しつつ、指定作業を進めていく予定です。</p>
議 長	<p>ただ今、報告のありましたことについて、ご意見、質問等ありますでしょうか。</p>
委 員	<p>平成34年にかなり多くの買取申し込みがあると見込まれるが、特に重要な土地は市で買取をしないのか。</p>
事務局	<p>そのひとつの対策として特定生産緑地制度があります。市で買取はなかなか難しいのが現状。</p>
委 員	<p>高齢化などにより座間の継続可能な農家は年々減少している。農業の後継者がいない限り、ほとんどの生産緑地が宅地になってしまう。生産緑地があることで災害時の避難場所や防災にもなるので、できる限り残してもらいたい。</p>
事務局	<p>市民農園の需要があると思うので、農政部局とも調整していきます。緑の基本計画の改定に合わせて、生産緑地の新たな活用法もあると思うので、公園部局とも調整しながら、都市部全体で施策を考えていきます。</p>
委 員	<p>2020年問題と言われているが、ハウスメーカーさんは狙っている。新築が建っただけならまだしも、空き家がどんどん増えていくことになり、景観や防犯上の問題も出てくる。生産緑地の問題はかなりいろいろな問題を含んでいると思う。</p>
事務局	<p>庁内で横断的に対応していきます。</p>
議 長	<p>他にないようですので、これで報告事項を終わります。</p>
事務局	<p>本日の審議事項は終了いたしました。その他事務局からありますか。</p>
事務局	<p>次回の審議会の予定は今年11月頃を予定していますのでよろしくお願い致します。</p>
議 長	<p>これからの進行は事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、本日の予定はすべて終了いたしましたので、都市計画審議会を閉会させていただきます。</p> <p>お忙しいところ、ありがとうございました。</p>