

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 2 2 9 回 相模原市都市計画審議会		
事務局 (担当課)		都市計画課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 4 7 (直通)		
開催日時		令和 6 年 1 1 月 8 日 (金) 午後 2 時～午後 4 時		
開催場所		相模原市立産業会館 4 階 特別会議室		
出席者	委員	1 5 人 (別紙のとおり)		
	その他	0 人		
	事務局	1 9 人 (都市建設局長、まちづくり推進部長、都市計画課長、農政課長、都市整備課長、公園課長、麻溝台・新磯野区画整理事務所長 他 1 2 人)		
公開の可否		<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	1 人
公開不可・一部不可の場合は、その理由				
議 題		(1) 議案 1 号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について (2) 議案 2 号 特定生産緑地の指定について (3) 議案 3 号 相模原都市計画地区計画 (当麻宿地区地区計画) の変更について (4) 議案 4 号 相模原都市計画用途地域の変更について (5) 議案 5 号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (6) 議案 6 号 相模原都市計画道路の変更について (7) 議案 7 号 相模原都市計画公園の変更について (8) 議案 8 号 相模原都市計画土地区画整理事業 (麻溝台・新磯野第一整備地区) の変更について (9) 議案 9 号 相模原都市計画地区計画 (麻溝台・新磯野第一地区地区計画) の変更について (10) 報告案件 第 8 回線引き見直しについて (11) 報告案件 用途地域等見直しについて		

議 事 の 要 旨

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。
主な内容は次のとおり。

議題

(1) 議案1号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(阿部委員) 生産緑地地区の指定に伴う主な制限等について、「都市計画上「保全する農地等」として位置付けられ、原則として、指定期間は永年となります。」と記載があるが、例外はどのようなものか。

(事務局) 当該生産緑地に係る主たる農業従事者が死亡若しくは、故障した場合を想定している。

(阿部委員) 生産緑地地区は農地等として維持管理することが義務付けられているが、義務違反の場合はどうなるのか。

(事務局) 維持管理に関しては、義務違反について罰則はないが、農業従事者の方には維持管理していただくよう指導している。

(阿部委員) 義務違反に対する公平な見方からすると、不満が残る制度ではないかと思う。説明の中で、永年という言葉と30年という言葉が出てきているが。内容について確認したい。

(事務局) 都市計画上の生産緑地地区の指定期間は永年となるが、30年を経過すると固定資産税・都市計画税の税制優遇が宅地並み評価・課税になるというものである。

ただし、30年経過前に10年税制優遇の期間延期が可能となる特定生産緑地制度というものがある。

(竹田委員) 年代に応じて生産緑地の面積が増減するが、都市計画法で適当である数値はあるのか。

(事務局) 本市における「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において約130ヘクタールとしている。

(2) 議案2号 特定生産緑地の指定について事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(会長) 事務局への提案となる。

この提案は他都市の都市計画審議会でもあることだが、都市計画決定から30年を経過する生産緑地所有者の方に対し個別連絡等により、指定意向の有無を把握しているという説明があったが、本日の審議会から30年を経過する12月22日まで1ヶ月程度あり、その間に所有者の

事情が変わる可能性がある。

昨年同様となるが、本年度も審議会後にその指定意向の変更があった場合、事務局は私と相談し、特定生産緑地に関わる手続きを進めることにしたいと思うが委員の皆様如何か。

審議会を開く場合には、時間が掛かる等事実上難しいので、去年と同じように手続きをしたいと思うが、よろしいか。

(総員) 異議なし

(会長) 異議なしということで、事務局如何か。

(事務局) ご提案ありがとうございます。

(3) 議案3号 相模原都市計画地区計画(当麻宿地区地区計画)の変更について事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(吉村委員) 公園を新しく作るということについては規模も含め、どのような基準で決められているのか。

また、相模原市の中には公園がある地域とない地域があるが、公園を作る際、市域全体を見たときに、どのようにして配置すべき地域を決め、誰が決められているのか伺いたい。

(事務局) 公園の面積につきまして、開発等を行う場合には、その開発行為の面積の3%以上の公園を整備するという定めがある。

また、市においては、計画上、具体的にどこの地域にどれぐらいの面積の公園を作らなければいけない等の詳細までは決めていないが、様々な土地の形状や自然を生かした公園整備等、土地や場所に合わせて適正配置をするという考え方でこれまで整備を進めてきている。

公園を整備するに当たり、市の中での意思決定も図り、市民の皆様にも意見を伺いながら、どういった公園にしていくかということを決定して、進めていく形になっている。

(4) 議案4号 相模原都市計画用途地域の変更について

(5) 議案5号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(6) 議案6号 相模原都市計画道路の変更について

(7) 議案7号 相模原都市計画公園の変更について

(8) 議案8号 相模原都市計画土地区画整理事業(麻溝台・新磯野第一整備地区)の変更について

(9) 議案9号 相模原都市計画地区計画(麻溝台・新磯野第一地区地区計画)の変更について

事務局より説明を行い、次のとおり意見等があった。

(竹田委員) 三点お伺いしたい。

一点目は、資料上、道路の標準断面図が三か所あるが、一つは、車道幅員が7メートルの中で自転車も走行する絵になっており、一つは、歩道等が4.45メートルの中で自転車も走行する絵、もう一つは、車道含め13メートルの中で自転車も走行する絵となっており、自転車の位置が歩道を通ったり車道を通ったりしているが、基準はあるのか。

また、車道幅員7メートル道路の脇を自転車が走行するのは難しいのではないか。

二点目は、公園の変更について、どういう基準で変更を行っているのか。

三点目は、2・2・144号麻溝台第3公園は工業地域にあると思うが、他の二つよりもここが一番面積として大きい理由は何か。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 車道幅員における自転車の位置につきまして、基本的には道路構造令の考え方に基づく、或いは市の方で決めている自転車レーンの考え方に基づいて、設定をしている。

神奈川県警本部との計画協議は終了しているが、実際ここを最終的にどのようにやるのかという協議につきましては、これから実施設計をした上で、再度交通管理者である県警本部との調整の上で、決まっていくことになる。

二点目の公園につきましては、地区の3%以上、公園の面積を確保しなければいけないということと、あとは計画人口1人当たり3平米以上という基準が土地区画整理法にあり、両方の基準を満たすような形で設定している。

三点目、三か所公園がある中で、住居系の場所に位置している公園ではなく工業系の場所に位置している公園が一番大きいのはなぜかということにつきましては、2・2・144号麻溝台第3公園の下には、この地区の雨水調整池が埋まっており、もう既に構造物の躯体は完成している。

その上部を有効活用する観点から、他の住居系にある公園に比べると面積が大きくなっている。

(加藤委員) 二点質問がある。

一点目は、7・5・3号麻溝台新磯野中通り線と3・6・6号町田新磯線の交差部について、計画前後で隅切の面積が減っているが、ここは工業系の用途地域になると思うが、そうすると大型車両が頻繁に通るようになると思う。

そのような状況にもかかわらず、なぜ隅切を減らしたのか。

二点目は、歩行者専用道路の下に水路が通っていないのかどうか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 一点目につきましては、御指摘のとおり、準工業地域、或いは工業地域となっており、大型のセミトレーラーの行き来が想定されている。

当初、隅切を大きく計画していたが、セミトレーラーの軌跡等も解析の中で考慮し、特段問題がないという範囲の中で縮めている。

隅切を大きいままにいくという考え方もあったが、この事業がスタートした中で、大量の地中障害物があり、事業が立ち止まってしまい、再開するに際し、多額の費用が掛かるということが検証する中でわかってきた。

この事業を再開する上での命題として、できる範囲の中で公共施設等の面積を、問題のない範囲で縮めていくということがあり、そういった中で、道路の運行に影響のない範囲で形状の見直しを行い、計画協議を問題なく通過している。

二点目につきましては、結論から言うと水路は入っていない。

ここの通路は今現在まだ無く、これから区画整理事業を進める中で新たに通路として計画する場所である。

(加藤委員) 再度隅切について質問です。当該事業は、一期的なもので、今後この区画整理はまだ伸びていく認識でいいか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) はい。麻溝台・新磯野第一整備地区は、地区の中央部に位置している箇所になり、当該地区を先行して進めております。

北部、南部の地区につきましては今後行っていく。

(加藤委員) そうすると、第一整備地区内の工業地域、準工業地域に指定されている箇所の延長がまだ今後整備予定されている中で、延長箇所については工業系として指定になる可能性が高いと考えますので、余計にその先の計画を考えると隅切を縮めたことに違和感がある。

いくらこの事業が一旦立ち止まったことによる予算の問題があるとは言えるものの、考えが甘かっただけの発想であり、そこからすると予算を理由として削る発想はおかしいと思う。

今後整備予定の地区も含めて全体を見なきゃいけないのかなというふうに思いますがいかがか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 第一整備地区は、市施行ということで、我々相模原市が施行者として実施している。

北部、南部の地区につきましては、民間の活力を生かした形で、組合施行を予定しており、工業系として使用していく予定である。

そのような中で、大型車の通行を考えたときに、3・4・5村富相武

台線は4車線で計画されているため、そちらの道路が、北部、南部の地区の主な道路の想定としている。

また、民間の活力の中で必要な道路も整備していくが、3・6・6町田新磯線にタッチしていくのが主になると考えている。

言い方を変えると、第一整備地区を主に通過することは考えにくいと思っており、それでも委員御指摘のとおり、当然これからの計画も加味する必要があるというのはそのとおりであり、我々も交通量解析するときには、北部、南部の区域が産業系の利用をされるという前提で、交通量を加味して、ここの交差点についても反映している。

(大沢委員) 三点質問させていただきたい。

一点目ですが、道路のところで、7・5・3麻溝台新磯野中通り線で、終点のところは他の代表幅員が15メートルであるのに対して、ここだけ13メートルになっている理由はなぜか。

確かに今回都市計画の変更なので、先ほど話があった標準断面の細かい、歩道何メートル等は参考としてなので、今回代表幅員だけの変更だとは思いますが、13メートルにした根拠若しくは13メートル幅員のイメージがあれば教えていただきたい。

二点目の区画整理については、今回都市計画の変更図書において区画街路のところが変わるので恐らく変更すると思っているが、一方で今回大きな変更があったので、土地区画整理の事業計画書の変更について今どのような状況になっているか伺いたい。

三点目、公園につきましては先ほども、土地区画整理法施行令の3%を遵守しているということですが最終的に何%になっているのか伺いたい。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 7・5・3麻溝台新磯野中通り線に13メートルと15メートルの箇所があり、なぜ終点の箇所のみ13メートルなのかということについてですが、新たな土地利用計画をもとに、算定するところの道路の規格というのが四種三級という道路になり、必要な幅員が13メートルになる。

13メートル以上なければならないというところで、今委員の御質問の13メートルというのは、その基準からとなっている。

一方で、横方向或いは北側のところで15メートルのところがある。

ここについては、工業系の箇所については大型のトレーラーが来るといふ話或いは右折レーンも交差点で加味しなければいけないということから、こちらについては15メートルにしている。

また、一番起点側の縦方向の箇所について、将来想定している土地利

用としては、生活支援系街区ということで、大型スーパーやホームセンター等、生活に密着するものを、企業誘致しようと思っている。

そのため、こちらについては歩道の幅員を少し、ゆとりのあるような形にするということから、15メートルにしている。

繰り返しになるが、この規格では13メートル以上必要という中で、大型車の通行や歩道については、少しゆとりをとりたいというところで、逆にそちらを2メートル太らしているということが結論になる。

それと、二点目事業計画変更について、実際大きな変更をしているため、事業計画変更も、現在並行して進めている段階である。

現在の状況としては、国との協議を重ねながら、一旦地権者の皆様にも説明会を通して、内容を御説明して、間もなく縦覧が始まろうという段階に入っている。

意見書等今後手続きはあるが、事業計画の変更が順調にいった場合、今年度末には整うのかなといった段階である。

三点目について、地区の3%以上の公園が必要という中で、実際のどれだけなのかということですが、3.65%確保できている。

なお、補足ですが、公園全体の面積について、歩行者専用通路については、緑道という形で、オープンスペースとして人が通れるような場所になっており、国土交通省との協議の中で、純粹に公園だけで3%取る必要があるのか、或いは同等のオープンスペースとみなせるこの緑道というものも、数値として加味してよいか、計画の段階で協議をしており、回答としては、緑道というのを、同等のオープンスペースとして見れるので、公園にその緑道の面積を足してよいと回答があったため含めての数字となっている。

(大沢委員) 都市計画道路について再度質問したい。

道路構造令の四種三級であるということは理解しているが、15メートルも実はあまり豊かではない。

車道を見ると、資料上7メートルで、道路構造令の最低の車線でいうと3メートルずつ合計で6メートルのため、残り自転車は0.5メートルずつしか取れない状況だと、結構厳しい状況になっている。

実際に街路樹を設置するか否かというのは、今後であり、今回の議案では、この代表幅員しか変更案件ではなく、歩道4メートル、車道7メートルは、参考値なのでいいと思うが、実際は結構狭いと思うので、しっかりと事業の段階では考えていただきたい。

また、13メートルの箇所も、実際に今後土地区画整理事業の組合施行などができるということであれば、そちら側で、場合によっては幅員

2メートルを担保することや場合によっては地区計画のセットバックで緑道はそちら側に置く等、工夫をした方がいいと思う。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 植樹帯の話がありましたが、そこは今後、御指摘いただいたとおり、調整をしていくところです。

参考として、この工業系の土地として使用したいという地権者の方から話を伺うと、工業系のところに、樹木があると見通しが悪く危険であるという声もあり、そういったことも勘案しながら、今後県警本部との協議の中で、最終的にどうするかというところは決めていきたい。

(関根委員) 歩行者専用道路は、誰が通ることを想定して作っているのですか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) まずは、この地域に住まわれる方はもちろんですが、さがみ仲よし小道と言い、座間市の方まで続く緑道になっており、そういった方に、例えば相模原公園まで歩いていこうかというような使い方を期待している。

(関根委員) 2・2・144号麻溝台第3公園について、形状がいびつになっているがなぜか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 事業の中断期間が長かったため、一旦今回の事業を再開すると判断させていただいた後に、地権者の皆様にもう一度土地の利用の意向を確認した。

御指摘のあった公園の、北側の街区は、もともと地権者の方による自己利用を想定した街区だったが、改めて地権者の方の意向を聞くと、自己利用ではなく売りたいというニーズがあった。そのため、もともとの土地利用計画では、その公園の北側に道路も計画していたが、その道路も取ってしまい、一団の売却用の土地としている。

そういった経過から、御指摘のあった公園の、北側について、大街区のエリアとして、企業を誘致していこうと思っているため、もともとは綺麗な公園の形だったものの北側部分を縮めた形状に変更しようと考えている。

公園の形状が少しいびつだが、公園敷地は地下に雨水調整池が埋まっている範囲を中心に、公園として最低限必要な部分を設定し、北側の宅地についても、一枚の大街区の工業用地として売れるということの中で、問題ないと考えている。

ただ、いびつな形なため使い勝手に問題があるという中では、今後、公園の設計を行うが、植樹帯なども上手く配置しながら、皆様が使いやすい、遊びやすい形に整えようと考えている。

(関根委員) この公園の主な利用者は誰ですか。工場で働く人たちがお昼弁当を食べるために利用されるのでしょうか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) そのような使い方ももちろん想定されますし、住居系用途もあるため、地域の方々をはじめ、色々な方に公園を利用していただけるような公園にしていきたいと考えている。

(関根委員) あと緑道ですが、植樹という話ありましたが、落葉樹を植えると落ち葉の問題等が出てきますので、なるべくは落葉樹でない方がいいと思う。木を植えれば50年後に植え替え等も必要なことも考えると、50年先の人たちがどう見るのかというのを考えながら、植樹していただきたい。

(寺田委員) 準防火地域の面積がわずかに変更となるが、変更内容について確認したい。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 準防火地域に設定されているエリアではあったが、今回の変更は、この緑道の位置が少し下がる関係で、この準防火地域の境界というのがこの緑道を境にしていたこともあり、その範囲自体が少し広がったと理解していただければと思う。

(寺田委員) 準防火地域になると、どのように変わるのか。

(事務局) 防火地域の場合は、建物をほぼ不燃にしていくことになり、準防火地域の場合は、市街地全体の防火性能を高めるといったような形になりますので、火災の延焼を防ぐというイメージとなる。

(加藤委員) 3・4・5村富相武台線について、標準断面図を見ると中央分離帯はあるが、植樹帯が見当たらない。現況は植樹帯があると思うが今後どうしていくのか。

(麻溝台・新磯野区画整理事務所長) 交差点部分ではない箇所では中央分離帯がここまですらないような箇所については、その分、植樹ができるところもあるのかと思っている。

詳細な計画については今後になると思うが、全部、植樹帯を整備することはできないと思っている。

(加藤委員) 植樹の問題については、歩道を根っこが持ち上げてしまう、広葉樹で落ち葉が多い等様々な問題が出ており、維持管理するだけでも結構な費用が掛かっていると聞いているため、あまり負担のかからないような格好を考えていただいた方がいいと思う。

(会長) 答申書及び会議録の作成に当たり、会長一任とすることで、よろしいか。

(総員) 異議なし

(10) 報告案件 第8回線引き見直しについて

(11) 報告案件 用途地域等見直しについて

事務局より報告を行った。

(12) その他 第230回相模原市都市計画審議会について

事務局より、令和7年2月6日(木)10時から開催予定であることを情報提供した。

【審議結果】

議案1号 相模原都市計画生産緑地地区の変更について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案2号 特定生産緑地の指定について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案3号 相模原都市計画地区計画(当麻宿地区地区計画)の変更について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

議案4号 相模原都市計画用途地域の変更について

議案5号 相模原都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

議案6号 相模原都市計画道路の変更について

議案7号 相模原都市計画公園の変更について

議案8号 相模原都市計画土地地区画整理事業(麻溝台・新磯野第一整備地区)の変更について

議案9号 相模原都市計画地区計画(麻溝台・新磯野第一地区地区計画)の変更について

総員賛成により原案に同意することに決定した。

以上

第 2 2 9 回相模原市都市計画審議会委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	西浦 定継	明星大学 建築学部建築学科 教授	会 長	出席
2	梶田 佳孝	東海大学 建築都市学部土木工学科 教授	副会長	出席
3	伊藤 由樹子	青山学院大学 社会情報学部社会情報学科 教授		欠席
4	大沢 昌玄	日本大学 理工学部土木工学科 教授		出席
5	村山 史世	麻布大学 生命・環境科学部環境科学科 准教授		欠席
6	澤岡 詩野	東海大学 健康学部健康マネジメント学科 准教授		欠席
7	阿部 健	相模原市農業委員会 会長		出席
8	落合 幸男	相模原市農業協同組合 代表理事組合長		出席
9	長谷川 伸	相模原商工会議所 専務理事		欠席
10	加藤 修	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 常務理事		出席
11	秋本 仁	相模原市議会議員		出席
12	関根 雅吾郎	相模原市議会議員		出席
13	南波 秀樹	相模原市議会議員		出席
14	寺田 弘子	相模原市議会議員		出席
15	藤巻 浩之	国土交通省 関東地方整備局長		代理
16	倉林 徹	神奈川県警察本部 交通部長		代理
17	竹田 幹夫	相模原市自治会連合会 会長		出席
18	篠原 直彦	公募委員		出席
19	吉村 充代	公募委員		出席
20	谷口 ミカ	公募委員		欠席