

平成 2 1 年度第 1 回秦野市都市計画審議会

次のとおり開催しました。

開催日時	平成 2 1 年 6 月 3 0 日 (火) 午後 1 時 3 0 分～午後 3 時 4 5 分
場 所	秦野市役所本庁舎 4 階 議会第 1 会議室
出席委員 (◎会長) (○副会長) (敬称略)	村上 茂、諸星 光、小菅基司、◎杉本洋文、○関口俊郎 和田 稔、古谷茂男、岸 司朗、高橋捷治、酒向貴子 内城幸一 (三浦雄一の代理)、大山節夫 (今井雄二の代理) 高橋滋樹、原 秀夫、西山利春 1 5 名
事務局等 出席者	都市部長 和田良治 都市部参事(兼)都市計画課長 木村 均 都市部参事(兼)都市づくり課長 山口一男 都市部建築指導課長 大澤良司 環境産業部参事(兼)農産課長 山口圭一 都市部都市計画課課長補佐(都市計画担当) 町田 弘 都市部都市づくり課課長補佐(都市づくり担当) 小野塚由紀夫 都市部都市づくり課課長補佐(景観推進担当) 山口一弘 都市部建築指導課課長補佐(指導担当) 石井健二 環境産業部農産課課長補佐(農業振興担当) 石川広行 都市部建築指導課主査 北村通昌 都市部都市計画課主査 宇佐美高明 都市部都市計画課主査 杉田佳一 都市部建築指導課技師 前田直嗣
議 事	1 諮問事項 (1) 第 6 回線引き見直し関連案件について ア 議案第 1 号 秦野都市計画都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更案について イ 議案第 2 号 秦野都市計画区域区分の変更案について ウ 議案第 3 号 秦野都市計画都市再開発の方針の変更案に ついて エ 議案第 4 号 秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針

の変更案について

オ 議案第 5 号 秦野都市計画用途地域の変更案について

(2) 議案第 6 号 秦野都市計画地区計画落合延沢地区地区計画
の決定について

(3) 議案第 7 号 秦野都市計画地区計画鶴巻温泉駅南口地区地
区計画の決定について

(4) 議案第 8 号 建築基準法第 5 1 条ただし書の規定による卸
売市場の位置の指定について

2 その他

会議内容

【開会】

【市長あいさつ】

【委員紹介、事務局職員紹介】

【仮議長選出】

【正副会長選任】

会長 杉本洋文 氏、副会長 関口俊郎 氏を選出

【諮問】

【議事】

1 諮問事項

(1) 第6回線引き見直し関連案件について

ア 議案第1号 秦野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案について

イ 議案第2号 秦野都市計画区域区分の変更案について

ウ 議案第3号 秦野都市計画都市再開発の方針の変更案について

エ 議案第4号 秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更案について

オ 議案第5号 秦野都市計画用途地域の変更案について

(2) 議案第6号 秦野都市計画地区計画落合延沢地区地区計画の決定について

(3) 議案第7号 秦野都市計画地区計画鶴巻温泉駅南口地区地区計画の決定について

(4) 議案第8号 建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定について

2 その他

【議事要旨】

課長補佐
(都市計画担当)

それでは、市長から諮問をいたしますので、よろしく願いいたします。

市長

諮問書朗読

課長補佐
(都市計画担当)

ここで、市長は次の公務がございまして、大変申し訳ございませんが、退席をさせていただきます。

—市長退席—

課長補佐
(都市計画担当)

それでは、議事に移りたいと思いますので、ここからの進行は、杉本会長にお願いいたします。杉本会長よろしくお願
いいたします。

会 長

皆さんには、諮問書の写しが配布されたと思います。
本日の傍聴についてですが、事務局、傍聴人はおりますか。

課長補佐
(都市計画担当)

本日、傍聴人はおりません。

会 長

それでは、議事に移ります。まず、最初に議事録署名委員
を指名させていただきます。名簿順ということでしたので、
村上委員と和田委員にお願いいたします。よろしくお願
いいたします。

なお、議事録につきましては、原則公表となりますので、
御承知おきください。

それでは、会議次第により、進めていきたいと思
います。

本日の議題、諮問事項の1つ目、「第6回線引き見直し関連
案件について」を議題とします。議案第1号から第5号ま
では、密接な関係がありますので一括して審議を行いた
いと思
いますので、よろしくお願
いいたします。

それでは、事務局一括して説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、諮問事項「第6回線引き見直し関連案件につ
いて」から御説明いたします。現在、第6回目になります線
引き見直しが、神奈川県により進められています。

線引き見直しとは、御存知の方も多いかと思いますが、
優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制
する市街化調整区域との区域の見直しをすることであり
ます。

今回の線引き見直しにつきましては、線引きの概要やスケジュールなどについて、当審議会に御説明をさせていただいてきているところであります。

線引き見直し関連案件は、議案第1号秦野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案について、議案第2号秦野都市計画区域区分の変更案について、議案第3号秦野都市計画都市再開発の方針の変更案について、議案第4号秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更案について、議案第5号秦野都市計画用途地域の変更案について、以上5案件になり、いずれも神奈川県決定案件ということで、密接な関係がありますので、一括して、御説明いたします。

今回から新たに審議会委員になられた方もいらっしゃいますので、今回の線引き見直しの経過から、御説明をいたします。

平成19年1月26日に県知事からの通知を受け、区域の境界とされていた河川の整備により、境界の見直しが必要な区域や、区画整理事業に向けた調整が進められている区域などについて県と調整を重ねてまいりました。平成19年11月20日に、当審議会に区域区分の変更についての概要を説明し、翌平成20年5月1日から2週間、市の案の概要について、閲覧を実施し、5月15日、県に市の案の申出を行いました。

そして、県では国との調整を行い、県素案の閲覧を、10月3日から24日まで行い、20名の閲覧者があり、また、11月12日には県主催による公聴会が開催され、3名の方から公述が行われました。

その後、県原案が平成21年1月27日に確定し、5月8日から22日まで、法定縦覧を行いました。縦覧者は2名で意見書の提出はありませんでした。

これが、現在までの経過となります。

最初に、議案第1号「秦野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案について」御説明いたします。

この方針は、都市計画法第6条の2に基づき、定めるもの

であり、都市計画区域である秦野市域全域について、方針を定めたものであります。

今回の変更の理由につきましては、理由書を御覧いただきたいと思っております。

「都市の将来像について、平成12年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成27年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として、整備、開発及び保全を図るため、変更するものです。」と明記しております。

変更案は、1 都市計画の目標、2 区域区分の決定の有無及び区域区分を決める際の方針、3 主要な都市計画の決定の方針、4 環境共生型等都市整備の方針、5 都市防災に関する都市計画の方針からなっております。

「1 都市計画の目標」では、(1)都市づくりの基本理念、(2)都市計画区域の範囲、(3)地域毎の市街地像などを示し、(4)見直しの目標年次を平成27年(2015年)としています。

「2 区域区分の決定の有無、及び区域区分を定める際の方針」では、(2)①アの人口推計では、都市計画区域内人口を平成27年で概ね17万人とし、②の市街化区域内面積を概ね2,438ヘクタールと明記しています。

なお、この将来人口は、神奈川県が平成19年に策定しました県の総合計画「神奈川力構想」における県人口の推計を踏まえたものとなっております。

この将来人口を踏まえた主要な都市計画の決定の方針ですが、「エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」の(ア)で、「加茂川地区は、住宅地として計画的な市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」とし、土地区画整理事業実施を前提に、市街化区域に編入するという方針を明記しています。

「4 環境共生型等都市整備の方針」では、地球環境に配慮した環境と共生する都市整備の促進を明記しています。

「5 都市防災に関する都市計画の方針」では、誰もが安心して居住することができる災害に強い都市づくりを目指す方針を明記しています。

以上が、議案第1号「秦野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案について」の説明になります。

次に、議案第2号「秦野都市計画区域区分の変更案について」御説明いたします。

今回の変更の理由につきましては、理由書を御覧ください。

「区域区分に関する都市計画は、昭和45年の当初決定以来、5回の見直しを行ってきたところですが、今回平成12年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを変更するもの」と明記し、「延沢地区については、河川改修による区域決定境界の地形地物の変更に伴う市街化区域、及び市街化調整区域への編入を行います。」とし、「加茂川地区については、特定保留として、位置付ける」としています。

4の箇所別調書、(1)市街化区域編入が1.3ヘクタール、(2)市街化調整区域編入が0.12ヘクタール、(3)市街化区域編入が保留される面積が29.4ヘクタールとなっています。

延沢地区の区域区分の変更についてですが、延沢地区の市街化区域と、市街化調整区域との区域界は、蛇行した旧河川界であります。そして、砂防工事により延沢が、直線的に整備されたことにより、市街化区域と市街化調整区域とが入り混じる状況となりましたので、改修後の河川の東側を市街化区域に、西側を市街化調整区域に変更を行うものです。

県からは、市街化区域に編入する区域が1ヘクタールを超えることから、土地区画整理事業の立ち上げに向け地元と調整するようとの指導がありました。しかし、すでに、市街

化区域においては、順次、開発行為がされてきており、住宅地がスプロール化している現状から、区画整理事業は困難な状況にあるため、事務的編入で進めることとなり、計画的な市街地整備を誘導するため地区計画を定めることとなりました。「地区計画」については、議案第6号で御審議いただきます。

次に、加茂川地区の保留区域への位置付けです。

「加茂川地区」につきましては、新たな市街地として、土地区画整理事業の見通しが明らかになった時点で市街化区域へ編入するというものです。

保留区域には、位置と人口を保留する「特定保留区域」と人口だけを保留する「一般保留」があり、加茂川地区については、平成9年の第4回線引き見直しで「特定保留区域」、平成13年の第5回線引き見直しでは、「一般保留」とされ、今回の第6回線引き見直しでは、位置を明確にした「特定保留区域」として認められたものです。

以上が、議案第2号「秦野都市計画区域区分の変更案について」の説明になります。

次に、議案第3号「秦野都市計画都市再開発の方針の変更案について」を御説明いたします。

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき市街化区域に定めるもので、「本区域において、健全な発展と、秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域、及び都市構造の再編や、防災上の観点から土地利用の転換や、市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、変更するものです。」として、現在、鶴巻温泉駅南口まちづくり協議会が設立され、地元の方々が中心となってまちづくりに取り組んでおられる鶴巻温泉駅南口地区については、都市基盤整備に合わせ、近隣商業地としてのまちなみの形成を図るため、計画的に市街地の再開発を

行うべき区域として新たに定めています。

渋沢駅周辺地区については、土地区画整理事業の完了により、商業地として利便性の向上が図られたことから、削除しています。

秦野駅北口周辺地区については、本町四ツ角周辺地区まちづくり促進協議会が、平成15年8月に策定した「まちづくり全体構想」との整合を図るため、区域を拡大し、併せて本町四ツ角周辺地区と名称の変更をしています。

また、再開発促進地区である渋沢駅南口地区は、土地区画整理事業の完了により、良好な都市環境の形成及び利便性の高い商業地の形成が図られたことから、削除しています。

以上が、議案第3号「秦野都市計画都市再開発の方針の変更案について」の説明です。

次に、議案第4号「秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更案について」御説明いたします。

これは、大都市における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法第4条に基づき市街化区域内又は市街化調整区域内に定めるもので、変更の理由としては、理由書に、「本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。」とし、加茂川地区については、計画的な住宅市街地の整備及び基盤施設整備を予定していることから、重点地区として新たに追加しています。

今泉諏訪原地区、今泉台地区、西大竹尾尻地区については、土地区画整理事業の完了により、削除しています。

渋沢駅周辺地区については、土地区画整理事業の完了により、削除しています。

本町中央地区については、面整備の予定がなくなったことから、削除しています。

以上が、議案第4号「秦野都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更案について」の説明になります。

次に、議案第5号「秦野都市計画用途地域の変更案について」を御説明いたします。

「次に掲げる地区については、周辺の土地利用状況等を考慮し、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり変更するものです。」とし、延沢地区については、市街化区域とする箇所は、周辺の土地利用状況等を考慮し、適切な用途地域とするため、第一種低層住居専用地域、容積率100%、建ぺい率50%を指定し、また、市街化調整区域とする箇所は、用途地域を廃止するとしています。

次に、鶴巻温泉駅南口地区については、まちの将来像である、「みんなで創る やさしさと 賑わいのあるまち 鶴巻」の実現を目指し、魅力ある商業環境の形成と良好な都市景観の形成を図る必要があることから、既に指定されている第一種住居地域から近隣商業地域、容積率300%、建ぺい率80%へ用途を変更し、併せて既に指定されている近隣商業地域の容積率を200%から300%へ変更しています。

さらに、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域を近隣商業地域、容積率300%、建ぺい率80%に変更し、一部の近隣商業地域を第一種住居地域、容積率200%、建ぺい率60%に用途変更するものです。

以上が、議案第5号「秦野都市計画用途地域の変更案について」の説明になります。

以上5議案が第6回線引き見直し関連の神奈川県決定案件の説明になります。

今後のスケジュールにつきまして、申し上げます。

本年7月下旬から8月上旬にかけて開催されます、神奈川県都市計画審議会の議を経て、さらに県と国との法定協議を経て、秋のはじめ頃の告示を目指して手続きが進められます。

以上、県決定案件ではありますが、県から変更案に対する意見照会がありましたので、御審議くださいますようお願いいたします。

会 長 以上の案について、何か御質問、御意見はございませんか。

村 上 委 員 加茂川地区について、農林業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域に編入するとありますが、必要な調整とはどういうことでしょうか。

課 長 補 佐 市案を県に提出し、その後、県が農政協議を行います。
(都市計画担当) 具体的には、農地の状況を説明する中で、市街化にすることがどうなのかといったことを農政サイドからの視点で調整するというこのようです。

村 上 委 員 その中で、地元の方との調整は含まれるのでしょうか。

課 長 補 佐 具体的には、細かい調整まではしていないと聞いていますが、確認する話としては、区画整理の同意がどの程度なのかがポイントになっており、おおむね8割程度の同意というのが判断要因になっています。

会 長 8割というのは、県が確認したのですか。

課 長 補 佐 地元に、区画整理の準備委員会的なものがございまして、そこが把握している数字になります。

会 長 他に御質問、御意見がないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、議案第1号から議案第5号までの第6回線引き見直し関連案件5件は、それぞれが密接に関係しておりますので、一括して、原案のとおり答申したいと思いますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 異議がないようですので、この案件につきまして原案のとおり答申いたします。答申書の作成は、会長に一任させてい

ただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 それでは、ここでの答申書(案)の作成を省略させていただき、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 御異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

会 長 次の議題、議案第6号の「秦野都市計画地区計画落合延沢地区地区計画の決定について」を議題とします。

事務局説明をお願いします。

都市計画課長 議案第6号の「秦野都市計画地区計画落合延沢地区地区計画の決定について」御説明いたします。

まず、地区計画とは何かについてから御説明いたします。

地区計画は、ある範囲の地区を単位として、良好な市街地環境の形成、保持のため、道路や公園等の配置や建築物等の用途、形態等に関する事項について一体的、総合的に定めるもので、都市計画法に規定されている制度であります。

このため、地区計画で決めることができる内容は、都市計画法に示されているものとなります。また、地区計画を定める手続きも都市計画法に規定されており、地区計画は、市が定めることになっているものであります。

本市において地区計画制度によるまちづくりが進められている地区は、秦野駅南口、曾屋弘法、西大竹尾尻、今泉台、西田原、渋沢駅南口の6地区であります。

地区計画の構成については、都市計画法や政令に基づき、地区の総合的な指針となる「地区の整備、開発及び保全に関

する方針」とまちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の2つで構成されます。

地区の整備、開発及び保全に関する方針で定めるべき事項は、「地区計画の目標」「土地利用の方針」「地区施設の整備の方針」「建築物等の整備の方針」等であります。

一方、地区整備計画で定めることができる事項は、メニュー方式となっており地区の実情に応じて地区施設の配置及び規模、建築物の制限、土地利用に関する事項など必要な事項を選択して定めることができるようになっていきます。

それでは、落合延沢地区のこれまでの経緯について御説明いたします。

市街化区域と市街化調整区域との区分線であった河川の延沢が改修され、市街化区域の中に市街化調整区域が存在する状況となりました。そこで、平成8年当時から区域界である地形地物の変更を理由に神奈川県と区域区分の変更について調整を重ねてまいりました。

今回の線引き見直しで、ようやく、このような状況を解消するため、区域区分の境界を整備後の河川に変更することができるようになりました。

これにより、新たに市街化区域に編入されることとなる土地については、開発行為等により宅地の整備が見込まれることを踏まえ、秩序ある土地利用、周辺の住環境と調和する低層住宅地の形成、及び適正な建築物の整備を図る必要があることから、土地の所有者17名の方々による落合延沢地区まちづくり協議会が設立され、地区計画についての検討が行われ、平成20年5月2日付けで地区計画決定の要望が本市に出されました。これを受け、都市計画の地区計画決定に向け法定の手続きに入ったものであります。

次に、落合延沢地区の位置と区域について、御説明いたします。

この地区は、一般国道246号名古屋交差点の北側に位置し、二級河川金目川水系の延沢が流れています。この延沢は、改修前は大きく蛇行した線形でしたが、防災上の改修により

河川の形状が直線的に整備されました。

今回の線引き見直しでこの境界線を改修後の河川に変更することに伴い、新たに市街化区域に編入される土地が発生することになります。延沢地区の現況ですが、高低さがある土地や市街化区域にはすでに住宅が建築されている状況がお分かりいただけるかと思えます。

この地区計画の対象面積は、約1.1ヘクタール、用途地域は、第一種低層住居専用地域に指定される予定です。

それでは、落合延沢地区の地区計画の方針について、御説明いたします。

区域の整備、開発及び保全の方針は、地区のまちづくりの基本的な方針を示すもので、関係行政機関等のまちづくり施策の指針となるものであり、住民、民間事業者等に明らかにされ、地域のまちづくりの総合的な方針となります。

まず、「地区計画の目標」です。これは、対象地区の地理的關係や地区計画策定の背景、動機、まちづくりの課題等、また、地区計画を定める目的、将来像等を記述することになり、落合延沢地区の地区計画の目標は、「本地区は、小田急小田原線秦野駅の北約2キロメートルに位置し、河川整備などの基盤整備が進められ、新たに開発行為により宅地の整備が見込まれている地区である。このため、本地区計画を策定することにより、無秩序な住宅地の形成を抑制するとともに、周辺の住環境と調和した低層住宅地を形成することを目標とする。」といたしました。

次に「土地利用の方針」は、将来のまちの環境を実現するための土地利用の方針を示すことにし、「周辺の住宅地と調和したまちづくりのため、良好な居住環境の低層住宅地として土地利用を誘導する。」といたしました。

続いて「地区施設の整備の方針」は、地区施設と定義付けられるものとして、地区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設のこととなります。対象地区の地区施設の状況や課題に対する対応方針と地区施設の配置や整備水準等の考え方は、「地区内交通に役立つ道路及び地区内の居住者等の生

活環境の維持、向上が図られることとなる公共空地を地区施設とし、その適正な位置及び規模を確保するとともに、整備を誘導する。」といたしました。

そして「建築物等の整備の方針」は、建築物の整備や目標水準の考え方や将来のまちの環境を実現するための整備方針として、「低層住宅地としての良好な環境を守り、周辺地域との調和を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低規模その他について必要な基準を設ける。」といたしました。

そして、この地区の「緑化の方針」は、将来のまちの環境を実現するための活用方針として、「みどり豊かなまちなみを形成するため、生け垣等の植栽により敷地内緑化に努める。」といたしました。

地区整備計画について、御説明をいたします。

まず、地区施設の配置及び規模ですが、落合延沢地区では道路と公共空地について定めています。地区施設としての道路を定める場合は、街区の規模や形状、区域内の土地や建築物の利用状況を考慮し、その他の道路と併せて一体の道路網を形成し、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう定めることが必要であるとされていますので、道路として、地区計画対象地域内の幅員6メートルの市道231号及び既に開発により整備された幅員約4.5メートルの認定外市道を位置付けています。

また、公共空地を定める場合は、地区計画の区域の規模や形状、区域内に予定されている建築物の用途、将来人口等を勘案し、都市計画で定められている公園等の公共空地などと併せて当該地域の生活環境の維持、向上が図られるよう定めることが必要であるとされていますので、公共空地としては、改修前の河川用地を2箇所、面積1,100平方メートルを位置付けることとしました。

次に建築物の用途の制限ですが、この地域に指定される第一種低層住居専用地域の用途制限の部分で、低層住宅地としての良好な環境の創出を強化するため、第一種低層住居専用地域で本来は建築可能な用途であっても制限を加えることと

しています。

次に掲げる建築物及びこれに附属するものは、建築してはならない。1 長屋及び共同住宅(8戸以下のものを除く。)、2 兼用住宅(非住宅部分の用途が事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗、学習塾及び華道教室その他これらに類する施設の用途に供する建築物を除く。)、3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの、4 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの(延べ面積が200平方メートル以下のものは除く。)、5 公衆浴場といたしました。

次に建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の敷地の細分化の防止、敷地内の空地の確保、ミニ開発の防止等により、建築物や地区の安全、防火、衛生等の向上に効果的なものであり、地区の良好な居住環境等の維持と増進に役立つものとされており、建築物の最低敷地面積は、120平方メートルとしています。

この120平方メートルは、本市のまちづくり条例施行規則の基準等の平均値としたものです。

次に壁面の位置の制限は、敷地内の空地確保、地区のまちなみ景観や良好な市街地環境の向上に役立つものとされており、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、0.8メートル以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの、2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの、3 車庫で軒の高さが2.5メートル以下のものといたしました。

次に、建築物等の高さの最高限度ですが、天空眺望の確保、良好な居住環境の市街地の形成、整然とした市街地景観の形成等への誘導を図るうえで効果的な、9メートルといたしました。

建築物等の形態又は意匠の制限ですが、外壁等その他の屋

外から見ることのできる部分の形状、材料、色彩等を定めることにより優れた景観のまちなみを形成又は、保全するうえで効果的であり地区の特性を生かした市街地形成に役立てようとするものです。これまでの本市の他の地区計画では、「外壁及び屋根の色は刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調のものとする。」というような表記でした。

しかし、秦野市景観まちづくり条例の施行に伴って、平成18年4月に「ふるさと秦野生活美観計画」が策定され、明確なガイドとなりますので、本計画でこの美観計画を具体に取りこみ、「ふるさと秦野生活美観計画」（平成18年4月）に適合したものとする、といたしました。

次に、かき又はさくの構造の制限ですが、この制限は、建築物の敷地の周囲に設けるかき又はさくの高さ、材料、形状を定めることにより、周囲の環境と調和する優れた景観を形成又は保全するうえで効果的で、地区の特性を生かした魅力ある市街地の形成に役立つものであり、生け垣又は高さ1.2メートル以下の網状その他これに類する形状のものとする。ただし、門柱、門扉、公共のごみ集積所等の部分については、この限りでない、といたしました。

以上が、計画策定項目についての説明となります。

決定手続きのフローについて御説明いたします。

秦野市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく条例縦覧を平成20年10月3日から17日まで行いました。縦覧者は5名あり、意見書の提出はありませんでした。続いて、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を平成21年5月8日から22日まで行いましたが、縦覧者、意見書の提出はいずれもありませんでした。

地区計画は、決定の告示が出されて、その効力が生じます。地区計画の区域内では、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建築行為を行おうとする場合は、都市計画法第58条の2に基づき、その行為に着手する日の30日前までに市長に届け出が必要となります。

地区計画に適合しない場合は、必要な措置をとるよう勧告することができることになっています。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例の制限、いわゆる建築条例に定める予定であります。

これにより、是正命令等による法的強制力のもとに確実に地区計画の実現を図っていくこととなります。

なお、この落合延沢地区の市街化区域編入に当たり、神奈川県では、この地区計画の決定を編入条件としているものです。

御審議の程、よろしくお願いいたします。

会 長

以上の案について、何か御質問、御意見はございませんか。

会 長

計画図に、幅員6メートルと幅員4.5メートルの区画道路が2つありますが、一番下の1箇所だけがなぜ4.5メートルなのかお伺いしたい。また、上の2つに公共空地がありますが、どういう形状になるのでしょうか。

課 長 補 佐
(都市計画担当)

6メートルの道路は、川沿いに市道231号線が走っており、そこは道路幅員5.5メートルとなっています。地区計画の中で、0.5メートルいただきまして、幅員6メートルにしました。4.5メートルにつきましては、その根拠は、まちづくり条例に基づく開発区域内道路の最小幅員が4.5メートルということで、地区が大変狭い状況ですので、これができるかどうかというところは、地権者の方に具体的に道路として整備して大丈夫かどうかということを検討していただいた中で、一番下の地区については、4.5メートルの認定外市道ということになりました。

公共空地につきましては、もともとありました河川の残地でございます。この残地につきましては、幅がおおむね3メートルということで、地元の方が具体的な土地利用を検討した中で、余力があれば道路とすることも考えられたわけですが、あの形状からして厳しいということから公共空地といた

しました。公図上は水路のままでございます。市で法定外公共物ということで、管理をしていくこととなりますが、良好な住環境を確保するという事の中で、今の段階では、公共空地で、具体的な土地利用は決めていないわけですが、公共空地として良好な住環境を確保するために活用していきたいと考えています。

会 長

現状は水の流れる水路ですか。

課 長 補 佐
(都市計画担当)

現状は畦道のような状況です。

西 山 委 員

かき又はさくの構造の制限ですが、1.2メートルというのは、他でもそのような基準を設けているのでしょうか。

課 長 補 佐
(都市計画担当)

他の地区計画の制限を参考に決めています。

西 山 委 員

敷地面積の最低限度が、郊外としては120平方メートルというのは狭い基準になっていると思いますが、隣地の食堂と食堂や居間どうしが近寄ったときに、目隠し的なものをカーテンではなく、植栽でさえぎる事があると思いますが、その場合2.5メートルくらいが必要になってきます。郊外地区において、こういう規制をつくるのが、必ずしも、良好な環境を維持するものにならないという意見を参考までに申し上げます。

課 長 補 佐
(都市計画担当)

1.2メートル以下につきましては、網状その他これに類する形状のものについてで、生け垣につきましては、高さの制限はございません。

西 山 委 員

わかりました。生け垣には高さの制限がないということですね。

課長補佐
(都市計画担当)

そうです。

会長

公共空地の残し方が心配です。将来どうなるのか。消防車は入って行って回転して戻ってこられるのですか。回転場所を公共空地に作った方が良くはないですか。

都市部長

この延沢地区の場合、全体で1.1ヘクタールということですが、河川が蛇行していたところを直線的に直したということで、一つ一つにつきましては、3,000平方メートルを超える程度になります。区画整理地区のような面で行う一般的な地区計画と比べるとちょっと違うように思われるかもしれませんが。

この区域の中で、開発行為が起こった場合には、開発区域の面積に応じた指導をしていくということになります。

会長

それでは、開発行為の中で、しっかり指導していただければと思います。

地区計画は、誰か専門の方が指導しているのですか。

都市部長

都市づくり課というところで指導しております。地区計画に関する制限ですとか、どのように適合しているのかといったことも合わせて所管しております。開発、まちづくり条例の関係等については、開発指導課で所管しておりますので、そちらで指導しております。

会長

他に御質問、御意見がないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、原案のとおり答申したいと思います。これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会長

異議がないようですので、この案件につきまして原案のと

おり答申いたします。答申書の作成は、会長に一任させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 それでは、ここでの答申書(案)の作成を省略させていただき、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 御異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

会 長 次の議題、議案第7号の「秦野都市計画地区計画鶴巻温泉駅南口地区地区計画の決定について」を議題とします。
事務局説明をお願いします。

都市計画課長 それでは、議案第7号の「秦野都市計画地区計画鶴巻温泉駅南口地区地区計画の決定について」御説明いたしますが、落合延沢地区の地区計画で御説明しております重複部分につきましては、説明を簡略させていただきます。

それでは、まず、鶴巻温泉駅南口地区の経緯から御説明いたします。

鶴巻温泉駅南口地区においては、都市計画道路3・4・10曾屋鶴巻線の整備や駅前広場の整備が地区の課題として持ち上がり、それに合わせてまちづくりを検討するため平成12年11月に自治会や商店会などが中心となって鶴巻温泉駅南口まちづくり協議会が発足されました。発足後、協議会では、討議やアンケート、市民集会による市民意見をもとに、平成15年8月にまちづくり基本構想を策定され、市に提出がされました。

県道整備が神奈川県により着手され、建築物の建て替え需

要が発生しつつあることから、協議会において、地区計画案の検討を行い、その原案が取りまとめられ、平成20年5月8日付けで本市に地区計画決定の要望が出されましたので、都市計画の事務手続きに入ったものです。

なお、第6回線引き見直しの際の基礎データでございます平成12年度都市計画基礎調査では、本対象区域内に建物が70棟あり、そのうち住宅が40棟、集合住宅4棟、併用住宅17棟、業務施設3棟、商業施設3棟、娯楽施設1棟、官公庁施設1棟という状況であります。

地区計画の対象地区である鶴巻温泉駅南口地区は、小田急線の鶴巻温泉駅南側に位置し、温泉地という地域特性により観光客も多く訪れています。また、地区内には都市計画道路曾屋鶴巻線が接続しています。地区計画対象区域面積は、約2.9ヘクタールです。

それでは、鶴巻温泉駅南口地区の地区計画の方針について御説明いたします。

まちづくりの基本方針である区域の整備、開発及び保全の方針における地区計画の目標は、「本地区は、小田急小田原線鶴巻温泉駅の南口に隣接した地域で、都市計画道路を中心に近隣商業地を形成している。このため、本地区計画を策定することにより、都市計画道路沿線に店舗等を誘導し、周辺地区の活性化を促すとともに、周辺の住宅地と調和した良好な市街地環境を形成し、やさしさと賑わいのあるまちの実現を目標とする。」といたしました。

また、土地利用の方針は、「近隣商業地として商業活動を促進し、商業・業務施設を誘導することで、土地利用の促進を図る。」といたしました。

さらに、地区施設の整備の方針は、地区施設として道路を位置付け、「本地区の西側に位置し、地区内の散策路を構成する道路については、地区固有の歴史及び文化を生かした特色あるまちづくりに役立つとともに、歩行者等の鉄道駅への交通を確保する道路として適正に維持する。」といたしました。

この地区の建築物等の整備の方針は、「商業・業務等の機能

が集積した近隣商業地を形成し、周辺の市街地環境や地区内の住宅地と調和を図り、良好な都市景観を形成できるよう建築物の用途、壁面の位置、建築物の高さの最低限度、その他必要な基準を設ける。」といたしました。

続いて、地区整備計画について御説明いたします。

まず、地区施設の配置及び規模ですが、地区内の居住者等の利用に供される道路について定めています。都市計画決定された道路、都市計画道路曾屋鶴巻線については、地区施設には、含めませんのではありません。地区の西側に位置する市道503号を位置付けています。この道路については、建築基準法第42条第2項に規定する道路となっており、道路中心線から2メートルの後退を要する道路となっています。この位置付けをそのまま表現するとともに、幅員の根拠としています。

次に建築物等の用途の制限ですが、この地域に指定されている近隣商業地域という用途制限を補完し強化するものであり、都市計画道路曾屋鶴巻線に面する部分について、商業地としての商店街のつながりをもたせるために建築物等の用途制限を強化しています。

次に掲げる建築物は建築してはならない。1 都市計画道路曾屋鶴巻線（駅前広場を含む。）に面する敷地に建築される建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの（これらの用途のための入り口ホール、階段、管理人室、自動車車庫、自転車置場、物置等の部分を除く。）、2 自動車教習場、3 倉庫業を営む倉庫、4 畜舎（床面積の合計が15平方メートル以下のもの及び獣医療法第2条第2項に規定する診察施設に附属する畜舎にあっては床面積の合計が50平方メートル以下のものを除く。）、5 工場（建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げるものを除く。）、としております。

壁面の位置の制限ですが、都市計画道路曾屋鶴巻線（駅前広場を含む。）に面する敷地に建築される建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（その建築物の歩道面からの高さが2.5メ

メートル以下の部分に限る。)は、都市計画道路境界線から1メートル以上後退した位置とする、といたしました。

歩道面からの高さに制限をすることで、立体的に壁面の位置を制限しています。

本市においての類似例としては、渋沢駅南口地区の地区計画があり、当初平成9年都市計画決定し、平成11年に変更した計画で、歩道面からの高さは2.5メートル以内で都市計画道路の境界から1.7メートル以上の後退を指定したまちづくりの例となります。

建築物等の高さの最低限度ですが、土地の健全な高度利用を促進しようとするもので、「都市計画道路曾屋鶴巻線(駅前広場を含む。)に面する敷地に建築される建築物の高さは、8メートル以上とする。」といたしました。

類似例としては、先にもお示ししましたが、渋沢駅南口地区の地区計画で、建築物の高さは、8メートル以上、かつ、階数は、2階以上というものであります。

建築物等の形態又は意匠の制限ですが、平成18年4月にふるさと秦野生活美観計画が策定されていますので、本計画に取りこみ、「ふるさと秦野生活美観計画(平成18年4月)に適合したものとする。」といたしました。

かき又はさくの構造の制限ですが、「生け垣又は高さ1.2メートル以下の網状その他これに類する形状のものとする。ただし、門柱、門扉、公共のごみ集積所等の部分については、この限りでない。」といたしました。

渋沢駅南口地区の地区計画で、同様な制限があり、かき又はさくは、生垣又は1.2メートル以下の網状のものとした事例であります。以上が、計画策定項目についての説明となります。

次に、都市計画決定手続きのフローについてです。

秦野市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく説明会を平成20年9月30日に実施し、条例縦覧を10月3日から17日まで行いました。縦覧者は4名で意見書の提出はありませんでした。

条例縦覧時の地区計画予定区域内地権者は、共有者を含め95名、その他の権利者16名でした。都市計画法第17条に基づく案の縦覧を平成21年5月8日から22日まで行いましたが、縦覧者、意見書の提出はいずれもありませんでした。

落合延沢地区の地区計画と同様に地区計画の実現が図られるよう都市計画法の届出・勧告に加え、建築基準法に基づく指導ができるよう建築条例に規定していく予定となっています。

御審議の程、よろしく願いいたします。

会 長

以上の案について、何か御質問、御意見はございませんか。

原 委 員

鶴巻地区につきましては、現在、県道612号の拡幅工事が施工中でございます。そこでそれに伴う後退が早く進められる必要があると思います。しかし、県道に面した建築物については、1メートルさらに後退するという点について、一般住宅の方についてはそれがなかなか理解できない。商店については、1メートル下がったところにベンチを置くとか、広告を出すとか、宣伝物を置くとか、品物を展示するというような効用があるし、また、通行を阻害するようなものを道路に置く必要がなくなり、一般の人たちの通行が便利になるわけで、理解が非常に可能なわけですが、この地区には、一般住宅が何軒かございます。施工に当たっては、学習会などを行うなどして進めていかないと理解ができない場面が出てくると思います。みんな頭の中では理解はしていますが、具体的に下がる場面、或いは、実際の図面を引くようになると難しい問題が出てくると思いますので、理解を深めるようなものを進めていただきたいということが一つです。

もう一つは、ここに、商業地域をつくろうというねらいがあるわけですが。最近、商業のあり方について、高齢社会の中では、歩いて行ける、タクシーで行くとか自家用車で行くとかではなくて、駅を降りて、また、歩けるというものがある

と思います。そのためには、一つのところにいろいろな店が必要であり、ここに、商店の拠点を作りたいという願いを持っているわけです。したがって、そこに、集まってくる人たちを募集するのは、商店だけでは無理ですので、整備と一緒に、そういうような拠点づくりが、これからの社会に必要なということを宣伝していただく必要があるのではないかと思います。

一般的には、住民がみんな理解している内容ですので、このまま進むわけですがけれども、いざとなったときにそういうような理解不足が出てくるかもしれませんので、それまでにいろいろな手立てをよろしくお願いしたいと思います。そして、この計画をどんどん進めていただきたいと思います。

都 市 部 長

一点目の住宅にお住まいの方の道路後退がなかなか理解しにくいというのは、あると思いますが、地区計画等につきましては、将来のまちのあり方というものをお示ししているものと考えております。建替え等に際しては、必ず店舗が張り付けるような、魅力のある商店街にしていきたいと考えております。また、現在ある住宅について、それを壊してまでというわけではありません。長い期間を考えております。

二点目の賑わいに関しましては、地元根付いた拠点の施設になり得るような団体さんに協力を仰ぎ、地元の商店街の協力の中で賑わいを、駅前広場の整備に合わせて進めていければと考えておりますので、よろしく願いいたします。

諸 星 委 員

秦野市内4駅の中で、鶴巻温泉駅が1駅、南口が残っております。今地元の実情の話があったわけですが、地権者の方の同意というものが、大変重要なわけです。行政はどんどん前向きに進んでいますが、地元の人々の理解というのが大前提だと思います。成功させるためには、勉強会などを事前にやっていただいて、地元は合意したと、自分の土地も協力しますと、そういうような気持ちになっていただくように、秦野市としての駅前広場の最後の完成になりますので、その辺を

よくお願いします。地権者が真剣にその気持ちになってもらえるようにしてほしいと思います。商店の方は協力的ですが、先ほどの話ですとそうでない方もいられるようなことですので、地元の合意をぜひお願いをしたい。そのための勉強会が必要であるならば行い、組織が必要なら設置するようなことで、要望ですがお願いをしたいと思います。

会 長 要望ということですので、事務局で受け止めていただければと思います。

会 長 これも意見ですが、環境について、一番最初の案件で力を入れるというような話がありましたが、駅前整備について、東海大学前駅もそうですが、環境を考えて整備しているのかと思うようなところもありますので、鶴巻温泉は観光地でもあり、また、北側は緑が結構あると思いますので、ぜひ南側もその様になるように努力していただきたいと思います。

原 委 員 これも意見ですが、秦野市には、良い条例がたくさんありますので、まちづくり条例だけでなく、先ほど景観の話がでていましたが、景観形成基本計画のようなものをもう少し入れてそれを理解した上で、まちづくりを行うといろいろなことが良くなるのではないかと思います。

岸 委 員 整備には時間が掛かるとは思いますが、時間が掛かると地元の方の気持ちも最初の頃とは違ってきてしまうこともありますので、早期完成を目指して進めて欲しいと思います。

酒 向 委 員 この地区計画は、あくまで最低のラインだと思いますので、その様になっていくためには、お住まいの方の理解と市のサポートも大切だと思いますのでよろしくお願いいたします。

会 長 他に御質問、御意見がないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、原案のとおり答申したいと思いますが、これ

に御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 異議がないようですので、この案件につきまして原案のとおり答申いたします。答申書の作成は、会長に一任させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 それでは、ここでの答申書(案)の作成を省略させていただき、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会 長 御異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

【10分間の休憩】

会 長 それでは、休憩前に引き続き、審議を再開します。
議案第8号「建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定について」を議題とします。
事務局説明をお願いします。

建築指導課長 それでは、議案第8号「建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定について」御説明いたします。
最初に、本案件に関係いたします、法律の概要について、御説明いたします。

建築基準法第51条では、「卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画において、その敷地の位置が決

定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。」とされていますが、ただし書の規定によりまして、「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合」においては、この限りではないとされております。

都市計画において敷地の位置が決定できない理由としましては、当該施設は、民間事業者による運営であり、将来、産業・経済等の情勢変化による影響を受けやすく、又、周囲に及ぼす影響は少ないものの、都市施設としての恒久的な担保が困難であることから、都市計画で敷地の位置を定めることが不相当と考えます。

このことから、本施設は特定行政庁による建築基準法第51条ただし書による許可が必要となります。特定行政庁としましては、都市計画上支障がなく、許可相当と考えておりますので、秦野市都市計画審議会の議を経るものであります。

「卸売市場」の施設概要について、御説明いたします。

今回計画の施設でございますが、名称は、「地方卸売市場 神奈川青果株式会社 秦野市場」であります。

位置は、「秦野市曾屋687番31の一部ほか」となります。敷地面積は、3,453.66平方メートルでございます。地域地区としましては、第一種住居地域で建ぺい率60%、容積率200%となっております。建物構造は、鉄骨造二階建てです。用途は「卸売市場」です。規模でございますが、建築面積につきましては、1,545.37平方メートル、延べ面積につきましては、1,687.77平方メートルとなっております。取扱総量及び取扱地域につきましては、年間約6,500トンで、市内各地区の生産者及び中央卸売市場などから搬入され、そのうち、約1,500トンが、秦野市を中心とした近隣市町で取り扱われています。

事業主は、相模原市上鶴間一丁目16番1号、「神奈川青果株式会社 代表取締役社長 中村義弘」でございます。

続きまして、本施設の計画に至った理由であります。既存施設は、昭和38年9月2日付で神奈川県都市計画審議会

の議を経て、建築基準法第51条ただし書の許可を取得したもので、老朽化や低い耐震性を解消するため建替えの必要があり、又、取扱い数量の減少の問題等から必要施設の規模を縮小する計画となっております。

工事施工中は、地元の食料品店等の仕入れがあるため、市場の営業を長期間とめることができないという問題があります。そのため消費者の利便を中断することなく、市場機能を継続しながら、隣接地に、新たな卸売市場を新築しようとするに至ったものです。

本施設は、卸売市場法第2条第2項の地方卸売市場として、位置付けされており、本市及び周辺市町の農業施策上、農家の重要販路としての役割をもち、地元の農産物の流通ルート確保及び食の確保の観点より重要な施設として位置付けられております。

計画稼働日数は、週6日で、水曜日が定休日となります。

取扱品目の主な物は、果物では「みかん、梨、苺等」、野菜では「キャベツ・大根、しめじ等」となっております。

次に総括図について御説明します。

「卸売市場」の位置については、秦野都市計画におきます、市街化区域の中央部でございます。

右下に秦野駅、中央部に秦野市役所があり、中央やや上には、国道246号線が東西に走っております。計画地は都市計画道路3・5・3秦野水無川線に接し、秦野駅から、北西2キロメートルに位置しております。右隣が既存の卸売市場でございます。

このあとの説明では、都市計画道路3・5・3秦野水無川線は、秦野市道6号線と説明させていただきます。

次に敷地周辺を拡大した計画図を御覧ください。

敷地は認定幅員14メートルの秦野市道6号線に接しております。

用途地域としましては、第一種住居地域で、建ぺい率60%、容積率200%の地域であります。

対象施設の周辺は、第一種住居地域となっており、北側に

工業専用地域、北東側に工業地域があります。また、南側に位置する水無川の反対側に都市計画公園がございます。

次に配置図について御説明します。

建築物の構造は、鉄骨造二階建てとなっております。

規模ですが、建築面積につきましては、1,545.37平方メートル、建ぺい率44.74%、延べ面積につきましては、1,687.77平方メートル、容積率48.86%となっております。

建築物の高さについては、最高高さ9.5メートル、軒の高さ9.1メートルです。

敷地北東側に、事業者管理のごみ置き場を配置しております。駐車場は、45台分確保されており、本市まちづくり条例に適合するよう協議しております。緑地につきましても、本市まちづくり条例に基づく、15%以上を敷地内に配置する計画です。場内の雨水、排水につきましては、側溝・集水桝により、市道内の既設排水管に接続及び一部浸透の計画です。汚水につきましては、公共下水道に接続されます。

計画施設の規模につきましては、既存の許可時における旧建設省の算定基準によりますと、昭和50年の推定総取扱量を約9,100トンと想定し、1日当たりの取扱量約25トン进行り出し、卸売場の敷地面積及び建物の規模を決めております。この算定方法を本計画に置き換えて、平成20年の年間総取扱量約6,500トンから、1日当たりの取扱量約18トン进行り出し、最低敷地面積と卸売場面積を算定してみますと、最低敷地面積は、2,700平方メートル、最低卸売場面積は1,080平方メートルとなりますので、計画規模につきましても、必要最低規模面積以上が確保されております。

次に平面図について御説明します。

二階建ての卸売市場棟を新築するもので、一階には卸売場約1,250平方メートル、冷蔵庫約105平方メートル、その他としまして便所スペースがございます。二階には事業者の管理スペースとして、事務所約150平方メートル、会議室約30平方メートル、その他に便所スペース等が計画され

ております。

次に「卸売市場」の搬出入車両について、御説明申し上げます。

主な搬入ルートは、地元出荷者以外は、東名高速道路や国道246号線及び幹線道路より市道6号線を経由して、場内に搬入されます。地元及び周辺市町の出荷者については、各幹線道路より秦野市道6号線を経由し、場内に搬入することとなります。

搬入時又は搬出時は、左折で利用するよう表示し、利用者に促すこととされています。本施設への搬出入車両による交通量は、既存施設とほぼ同等であることから、市道6号線及び周辺道路への交通量に与える影響は少ないと考えております。

市道6号線は、幹線道路として、歩道も整備され、歩行者の安全確保がされているため、通行に支障ないものと考えております。

敷地南側の市道6号線の交通量調査については、本施設の業態の性質から、施設稼働時間帯の5時から10時を調査しており、5時から10時の5時間の車両通過台数は、上りが1,669台、下りで1,606台となっております。上りでは、7時から9時の各1時間当たりで、500台前後の通過量となり、下りにおいては、8時から10時の各1時間当たりで、400台の通過量となっておりますが、朝方の通勤時間帯における交通量はあるものの、1分当りは上りで約9台、下りで約7台と交通量は少なく、また、交差点がないことから渋滞による混雑はありません。

施設内に入出入りする車両についても、業態の性質上、朝方に、車の出入りが見込まれるだけで、9時以降の施設への出入りはほとんどありません。

搬出入車両の1時間当たりの台数は少なく、入庫のピーク時は7時から8時で48台、出庫のピーク時は8時から9時で56台となっておりますが、市道6号線及び周辺道路への影響は出ないと考えられます。施設の最大車両滞在数としまし

ては、7時から9時のピーク時で、45台分が滞在できる駐車スペースを確保しており、支障ない範囲と考えております。

また、秦野警察署との事前協議の内容について、既存の施設に対し、本計画における車両の増加台数がないことから、交通量の影響について搬出入車両の総数量が5時間で206台程度であれば、混雑が予想されないとの見解を得ており、特定行政庁においても、交通量の影響は支障のない範囲と考えております。

次に環境について、御説明いたします。

当該施設の騒音等についてですが、騒音規制法、振動規制法の適用を受ける作業及び設備の使用が無いことから、規制はありません。

しかし、市場内の青果等の移動は、フォークリフトにより行われ、また、搬出入車両の走行に伴う騒音・振動も、若干予想されるため、任意に調査を行っており、その結果は、騒音及び振動の規制基準値をクリアーしている報告を受けています。

敷地内の車両は、徐行に心がけ、砂埃がたたないように、アスファルト舗装する計画となっており、建物においても、既存施設と違い、北側及び西側の住宅地側には、外壁を設置するなど、騒音等に配慮する計画となっております。

周辺住民への周知、説明につきましては、まちづくり条例に基づき、周辺自治会に対し説明を行い、支障ない旨の報告を受けています。

最後に、卸売市場施設の新築に伴い、特定行政庁が、都市計画上支障ないと認める理由として、当該施設は民間事業者による運営であり、産業・経済の変動、社会情勢による影響を受けやすく、都市計画施設として、恒久的な担保が困難であることから都市計画において敷地の位置が決定できないこと。

本市場は、本市の農業施策上、農家の重要販路で、地元の農産物の流通ルートの確保、及び食の確保の観点より、重要な施設として、社会的必要性があること。

立地にあつては、本市の幹線道路を利用する位置にあり、交通渋滞等がなく、道路交通への影響も少なく、施設周辺部への環境に与える影響も少ないものと総合的に判断されること。

以上のことから、特定行政庁として、本計画は、建築基準法第51条ただし書の規定に基づく許可相当の施設と考えておりますので、位置の指定について御審議いただくものでございます。

よろしく御審議の程、お願いいたします。

会 長 説明は終わりました。審議に入りたいと思います。何か御意見、御質問があればお受けしたいと思いますが、いかがでしょうか。

会 長 配置図で、上の方に4台分の駐車場が確保されていますが、この車はどこから入るのでしょうか。

建築指導課長 上にある駐車場は従業員の駐車場で、先に入って最後までいることとなりますが、建物の中を一時通過して入ることになります。

会 長 上の細いところは4メートルくらいあるのですか

建築指導課長 5メートル以上取れています。

会 長 右側のところが抜けられないのはどうしてですか。

建築指導課長 緑地確保の関係から面積を多くとりたかったからだと思います。

会 長 意見ですが、緑地確保のパーセンテージも大事ですが、安全上からもいろいろところで車は回れた方が良くと思います。

高橋委員 水を大量に使用するのではないかと思います。排水はどのようになっていますか。

建築指導課長 この卸売市場につきましては、基本的に場内洗浄はありませんので、そんなではないと思います。

会長 排水は下水に流すのですか。

建築指導課長 排水は排水管を使って市道6号線の方に流します。雨水は一部浸透です。屋根に降った水を浸透させます。2メートルほど下がっておりますけれども、盛土して市道6号線と同じ高さになります。

西山委員 既存の市場はどうなりますか。

建築指導課長 既存の市場につきましては、卸売市場法の許可を扱う県の環境農政部農業振興課で新設の市場の許可と既存の市場の廃止を同時に行うことになっています。

建築基準法の51条に廃止、取り消しの手続きがありませんので、今回、許可に、新築された市場の完成後に速やかに既存を撤去するという条件を付します。

会長 撤去して更地になるということですがその後どうなるのですか。

建築指導課長 跡地利用につきましては、物販店舗として利用する計画があります。本市のまちづくり条例に基づいて各課と協議している段階です。

西山委員 こちらとつながるということはあるのですか。

建築指導課長 施設としては、別です。別敷地になります。

会 長

入口も別になるのですか。

建築指導課長

今回の市場の入口は間口5メートルと狭くなっておりませんが、その横に約70メートル程の間口ができます。入口としては別々に取ります。

会 長

どんな店舗ができるのですか。

建築指導課長

一階の平屋建てだと聞いています。

西 山 委 員

この辺に商業集積がおこると、出入りも多くなります。先ほど市場の説明では騒音や車の出入りが増えないという話がありましたが、それと違ってきませんか。

建築指導課長

今回につきましては、既存の市場の建替えということで、51条の許可ですので、商業施設がきたときには、一体の施設として、まちづくり条例の許可を受けることとなります。

西 山 委 員

秦野市の卸小売販売額というのは、12年くらい前と比べると1割くらい減っています。予測では1,995億円くらいになっていますが、直近の数字は、1,777億円で卸小売販売額が、予測に反してどんどん減っていますが、今後の予測は市としてどのように考えているのですか。

建築指導課長

農産物については、今までと同じように大型施設に直接搬入されるもの以外がこの施設に搬入されると思っておりまので、基本的には今の状態がこのまま続くと思っています。

会 長

他に御質問、御意見がないようでしたら、これで本案件の審議を終了し、原案のとおり答申したいと思いますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会長 それでは原案のとおり答申することに決定いたしました。
答申書の作成は、会長に一任させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会長 ここでの答申書の作成を省略させていただき、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これに御異議ございませんか。

(異議なしの声あがる)

会長 御異議がないようですので、そのようにさせていただきます。

会長 次に、議題(2) その他になります。事務局何かございますか。

都市計画課長 それでは、次回以降の審議予定案件につきまして、御説明いたします。

まず、都市計画決定しております都市施設の「秦野都市計画汚物処理、ごみ焼却場」の名称変更に係る、クリーンセンター建設事業の環境アセスメントの手続きについて、前回の当都市計画審議会以降の動きについて、御報告をいたします。

平成20年11月17日に、環境影響予測評価書案を県知事に提出し、平成21年1月9日から2月23日まで縦覧を行うとともに、1月31日から2月6日にかけて市内3箇所、市外3箇所、伊勢原市、平塚市、中井町で事業者説明会を行いました。

縦覧期間中に、24名から49件の意見書の提出があり、意見書に対する見解書を4月17日に県知事に提出いたしました。

そして、この見解書の縦覧を4月24日から5月25日まで

で行いました。また、県主催による公聴会が6月6日に開催され、8名の方から公述が行われたという状況であります。

次に、クリーンセンター建設に係る都市計画上の手続きについてですが、都市施設「汚物処理・ごみ焼却場」の「汚物処理」を取り、「ごみ焼却場」に名称変更する都市計画決定を行うことにしております。

名称変更をする理由としましては、汚物処理の役割が終わったこと、クリーンセンターが建設されることから、実態に合った都市計画の施設名称について変更するものです。

クリーンセンターの稼動を平成24年度中と予定していることから、環境に与える影響を予測評価する手続きが概ね終了した段階で、都市施設の名称変更の都市計画決定を行うため、次回以降の審議会で審議していただくこととしています。

また、毎年審議をお願いしています「生産緑地地区の変更について」も御審議いただくことにしております。

なお、次回の審議会の開催は、10月から11月頃で予定しております。また1か月くらい前までには書面を持ちましてお知らせいたしますので、よろしくお願ひいたします。

会 長 何か御意見、御質問があればお受けしたいと思います。

(意見等なしの声が上がる。)

会 長 最後に皆様から何かございますか。

(なしの声が上がる。)

【閉会】

会 長 これをもちまして、本日の審議会を終了します。ありがとうございました。

以上