

議 事 録

会議名	令和3年度 第1回寒川町都市計画審議会		
開催日時	令和3年7月19日（月） 13時15分～14時15分		
開催場所	オンライン会議（zoom）		
出席者名、 欠席者名及 び傍聴者数	<p>委 員：森一光、齋藤正信、柳田遊、柳下雅子、吉田悟朗 梶田佳孝、山田修嗣、磯川浩、福岡清、内野晴雄、 山上貞人、坂本仁義（12名）</p> <p>欠 席：石川永子、峯村徹哉（2名）</p> <p>事務局：木村町長（途中退席） 都市建設部－黒木部長 都市計画課－畠山課長、小林、石黒、杉崎、仲嶺 坂野、上条 拠点づくり部－廣田部長 田端拠点づくり課－飯尾課長、野地、大野</p> <p>傍聴者：なし</p>		
議 題	<p>○議題 （1）会長 副会長の選任について</p> <p>○報告事項 （1）田端西地区の都市計画の変更について</p>		
決定事項	<p>○会長、副会長について 会長 梶田佳孝委員 副会長 内野晴雄委員</p>		
公開又は非 公開の別	公開	非公開の場合その 理由（一部非公開 の場合を含む）	

議事の経過	<p>1. 開 会</p> <p><b>【黒木部長】</b></p> <p>本日は、皆様大変お忙しいところ、ご出席をいただきありがとうございます。 定刻となりましたので、「令和3年度第1回寒川町都市計画審議会」を開催させていただきます。</p> <p>本審議会は寒川町都市計画審議会条例第1条に規定されているとおり、都市計画法第77条の2に基づき設置しているものとなります。</p> <p>私は、本日の会議で会長が決定するまでの間、進行を務めさせていただきます、都市建設部長の黒木と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>また、本日は、新型コロナウイルス感染拡大防止などを踏まえ、オンラインでのweb会議とさせていただきます。委員の皆様においては、開催方法についてのご理解、ご協力をいただきありがとうございます。</p> <p>web会議となり会議の進行においても至らない点があるかもしれませんが、どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>それでは次に、皆様にweb会議の注意事項等について担当より説明させていただきます。</p> <p><b>【事務局】</b></p> <p>zoomでの会議にあたり、2点ほどお願いします。</p> <p>①会議の進行中は、基本的に委員の皆様の音声はミュートにさせていただきます。発言の時はミュートを解除して発言していただくようお願いします。</p> <p>②議事に際して意見や質問がある場合は、事前にお渡ししている質問カードを上げていただき、こちらから指名させていただいたら、ミュートを解除してお話してください。司会進行していくうえで司会が気づかないこともあるかもしれませんので、その際は、マイクのミュートを解除して発言してください。 また、意義がない場合は黄色の異議なしカードを上げてください。</p> <p>③議題の説明等は、zoomの画面共有機能を使って、資料を画面共有させていただきます。</p> <p>その他、途中で不具合がありましたら、事前にお伝えしている担当まで電話又は、チャットに書き込んでください。</p> <p><b>【黒木部長】</b></p> <p>本日の出席委員さんは12名で、寒川町都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、過半数の委員さんが出席されておりますので、本日の会議は成立要件を満たしていることを報告いたします。</p> <p>本日の審議会につきましては、1時間程度を目途にさせていただきたいと考えておりますので、皆様のご理解とご協力のほど、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、本日の会議の概要と、配布資料の確認をさせていただきます。</p>
-------	--

議題は、委員の改選に伴い、会長・副会長の選任についてとなります。その後、報告事項として、これまでも審議会で報告させていただいている田端西地区の都市計画の変更について事務局より報告させていただきます。

次に配付資料の確認です。委員の皆様へは事前に配付させていただいております。

- 質問異議なしカード 黄色と赤のものになります。
- 次第、次第の裏面に本日の web 会議の確認事項等があります。
- 資料 1 として審議会の条例、その裏面に資料 2 として委員名簿でございます。
- 資料 3、4 が本日の報告に伴う資料になります

続きまして、事務局より、web 会議のため事務局の参加者が見えづらいことから事務局の参加者の紹介をさせていただきます。事務局側の参加者は、都市計画課長の畠山、小林、石黒、杉崎、仲嶺、上条。傍聴ブースに坂野。

そして、拠点づくり部長の廣田、田端拠点づくり課の飯尾、野地、大野になります。

それでは、次に、寒川町自治基本条例の規定により、町が開催する審議会及びこれに準ずる会議については、原則として公開することとなっております。従いまして、本審議会においても傍聴希望者は、個人情報に関する審議事項を除いて、傍聴できることとなっております。

本日は、傍聴希望者はいませんでしたので、このまま進めさせていただきます。また、審議会等の議事録につきましては、議事録を作成し、委員の皆様にご確認をいただいた後に、ホームページ等で公開しますので、併せてお願いいたします。それでは会議を進めていきたいと思っております。

まず初めに、町長よりご挨拶を申し上げます。

#### 【木村町長】

本日は、令和 3 年度の第 1 回都市計画審議会になりますが、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

また、日頃より町都市計画行政にご指導ご協力をいただきまして、厚く御礼申し上げます。

都市計画審議会は、寒川町のまちづくりの骨格を審議する大変重要な機関でございます。本日は、新型コロナウイルス感染拡大防止等の措置からオンラインでの開催という形になりますが、忌憚ないご意見ご発言を頂ければと存じます。

本来であれば、私から委嘱状の交付をさせていただくところではありましたが、事前に交付とさせていただきますこと、ご容赦下さい。

委員の皆様におかれましては、来年度末までの 2 年間の任期となりますので、どうぞよろしく願いいたします。

本日の報告事項にあります田端西地区のまちづくりについては、今後、工業系の土地利用を新たに進めていく地域となります。昨年度までも都市計画審議会で審議、報告等させていただいておりますが、引き続き、都市計画の変更を行って参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

## 2. 自己紹介

### 【黒木部長】

それでは、次第に沿って委員の皆様のご自己紹介をお願いしたいと思います。今回は、新たに就任いただいた方も多くいられますので、資料2の名簿に沿って私から指名させていただきますので順番にお願いいたします。  
森委員、齋藤委員、柳田委員、柳下委員、吉田委員、梶田委員、山田委員、磯川委員、福岡委員、内野委員、山上委員、坂本委員  
ありがとうございました。

## 3. 議題

### (1) 会長 副会長の選任について

#### 【黒木部長】

それでは、議題1 会長、副会長の選任です。web 会議という事もあり、今回は、事務局よりご提案をさせていただきたいと存じます。

まず、会長については、都市計画の専門的な学識経験を有し、本審議会の委員も長く勤めていただいております、東海大学の梶田先生にお願いできればと考えます、委員の皆様いかがでしょうか。

#### 【全出席委員】

異議なし

#### 【黒木部長】

ありがとうございます。梶田先生いかがでしょうか？

#### 【梶田委員】

はい、身に余る思いですが努めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

#### 【黒木部長】

それでは、梶田先生に会長を引き受けていただくという事で、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして副会長についてです。副会長については、前任期まで勤めていただいている内野委員に引き続きお願いできればと考えます。

委員の皆様いかがでしょうか。

#### 【全出席委員】

異議なし

【黒木部長】

ありがとうございます。内野委員いかがでしょうか？

【内野委員】

はい、微力ながら努めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【黒木部長】

内野委員に副会長を引き受けていただくという事で、どうぞよろしくお願いいたします。ここで会長が決まりましたので、これから先は、会長の梶田委員に進行をお願いしたいと思います。

梶田会長よろしくお願いいたします。

#### 4. 報告事項

##### (1) 田端西地区の都市計画の変更について

【梶田会長】

ここから議事進行を努めさせていただきます。次の、報告事項に移ります。報告事項の「田端西地区に係る都市計画の変更について」事務局より説明をお願いします。

【事務局】

資料に沿って説明

【梶田会長】

ありがとうございました。田端西地区の都市計画の変更について今説明していただきました。ご質問または、ご意見などがあれば札を挙げていただく、又は声を出していただければと思いますがいかがでしょうか。

はい。それでは齋藤委員お願いいたします。

【齋藤委員】

自治会長連絡協議会の齋藤です。よろしくお願いいたします。今回初めてなので多少お話に違い等あったら失礼ですが、今説明いただいた中で気になった点がありましたので質問させていただきます。

まず一点、用途地域の変更について、工業専用地区から工業地域に変更という内容の説明理由の中で、住宅店舗が可能になるために工業地域に変更するというような説明があったと思います。

これに基づいて、資料の後半に図面上で黄色く上と下と住宅地の場所が示されていると思うのですが、資料で行くと7ページですかね。

この中で例えば住宅に関して、住宅地が換地として2箇所に分かれてあると自治会、町内会の運営面や、衛生環境等の生活環境において、ゴミ置き場だとか、資源ごみ置き場の設置の問題等が出てくるのではないかと懸念します。そして、あ

る程度その中に一定の世帯数、たとえば 30 軒以上あるいは 50 軒とか 60 軒建つような住宅専用地がそこで管理されると、非常に自治会活動にとっても活性化すると思いますけども、逆に非常に軒数が少ないと運営上の課題なども出てくると思いますので、教えていただきたいと思います。以上です。

**【梶田会長】**

はい。ありがとうございます。それでは事務局のよりご回答お願いいたします。

**【都市計画課】**

今の質問に対して、まずに住宅地の考え方について、この区域は令和元年に市街化区域に編入したのですが、その時の考え方からお話しさせていただきます。

まずこちらの田端西地区に関しては、今回都市計画を変更しまして、今まで市街化調整区域だったところが市街化区域になりました。

市街化区域への変更というのは、基本的な考え方として、一つは人口が増えることに伴い、既存の市街化区域内では足りないため、新たに市街化区域を増やすための変更、他には、工業系の土地利用を増進するため、既存の市街化区域では足りないことによる変更があり、田端西地区はこの工業系土地利用をしていくための市街化区域への変更になります。

よって、今回住宅地区を 2 箇所配置していますが、こちらは、現在の区域の中に現に住んでいる人たちの住宅地を確保するため、その既存住宅の換地部分となります。住宅地となっておりますが、新たに他から引っ越してきて人が増えるという形での住宅地ではありません。

**【齋藤委員】**

はい。了解です。

**【梶田会長】**

ありがとうございます。元々調整区域ということですので、農家さんの分家とか区域内に散在してあった住宅を集積するということだと思われま。

それでは他に質問はございませんか。

私のほうから、先ほどの幅員、7 ページの区画道路一号～四号で、今回の都市計画の変更手続きで歩道ができたということですが、ここはトラック等の大型車が走るのではないかなと思いますので、昨今の事故も考えれば、結果的には、安全面が増えたということによろしいのでしょうか。

**【廣田拠点づくり部長】**

皆さんこんにちは。拠点づくり部長の廣田と申します。よろしくお願ひ致します。

ただいま梶田先生におっしゃっていただいた通りではございますが、もう少し詳細について説明します。

なぜこの時期にこういった変更が起きたのかといった部分を、今までの経過を

含めて説明させていただきます。

今回この見直しのきっかけになったのは、まず今年の1月に行いました事業実施の段階で行う、神奈川県警察本部との協議があるのですが、その中で従前の計画では住居系を再配置する、7ページなのですが、北と南に住居系がございます。そしてそれに近接して公園がございます。そこへの基本的には歩道を設置しているということで、これは都市計画の決定が令和元年9月13日なのですが、それ以前、平成27～28年の計画段階の協議を経てまいりました。

今回の協議も含めて、道路構造令という法令があるのですが、それに基づいて、道路の区分の構造などの適正について協議をしてきたわけなのですが、今までどうだったかという、この中では先ほど申しました通り住居系と公園へのアクセスの確保という形で協議をしてまいりました。

今回について、事業実施の段階で改めて、この道路構造令上、寒川町が道路管理者となるものとして十分だといえるのかという意見を言っていたことがきっかけでございまして、これに基づいて町として道路の今回の設計の変更をするといった形になります。

**【梶田会長】**

経緯も含めてお話をいただいたということでございます。ありがとうございます。結果として良くなる方向だと思われま。

それでは他ございませんでしょうか。森委員お願いいたします。

**【森委員】**

一点お伺いしたいのですが、この都市計画の変更についてはやぶさかではないと思いますが、今現実的に茅ヶ崎ないし平塚のほうではかなり事業が進んでいるというような中で、この資料を見させていただくと11ページに、令和7年度に区画整理事業が完了というような想定をされていると思うのですが、全体的な事業の進捗想定を教えてください。

**【梶田会長】**

はい。お願いいたします。

**【廣田部長】**

はい。また私のほうで、拠点づくり部長の廣田が答えさせていただきます。

資料の11ページの事業スケジュールについて、この通り行くのかというお話でございまして、予定としてはこの通りで、今回の変更に伴って事業の延伸というのは基本的には現時点ではありません。

この土地区画整理事業については、事業主体が組合になります。土地区画整理組合と申しまして、この組合については土地の権利者が概ね150名いるのですが、その方たちが組合員となって法人組織を作って施行するという方式となります。

例えば、寒川駅の北口は行政の直接施行となりまして、そういった違いがまず

一つあります。

この組合施行については、通常業務を代行する業務代行者というものがいるのですが、この業務を代行するものとしてダイワハウス工業が参入しております。お手元の資料の7ページを見ていただきますと、ほぼ中央に濃い緑色、青色になっているこの街区が保留地といいまして、この土地を売却してその売却の資金を事業費にあてるという区域なのですが、ここをダイワハウス工業が専属で買い上げるというような協定を結んでおります。

従いまして、少なくともこの区域については造成が終わってからその後、募集をかけたりするのではなく、この区域についての土地利用は決まっております。

その他の区域についても共同売却や共同利用の街区などがございます。これらも業務代行者は基本的にマネジメント等を請け負うことによって、予定建築物たる工業系の企業誘致をスムーズに土地利用ができるようなマネジメントをしてもらえるというような形で、ダイワハウス工業が事業の全体的な統括を行っていると同っておりますので、おおむねこの事業の中で進んでいくのではないかと思います。

それに加えて事業資金の半分を町が助成していくという資金上の担保性もございますので、その辺りもふくめてこのようなスケジュール予定でできるものと聞いています。

**【梶田会長】**

ありがとうございます。よろしいでしょうか森委員。どうもありがとうございます。それでは他ございませんでしょうか。

私のほうからもう一点なのですが、高さについてです。9ページの高さの最高限度は沿道地区AとBで20mなのですが、いわゆる工業系の場合は工業流通A、Bは31m、沿道地区は工業系が20mで、その中にある住宅は12mだということではよろしかったでしょうか。

31mのところは、ある程度用途が決まっていますが、20mのところはいろいろ自由度があって、いわゆる高さを抑えたいというようなことでよろしいのでしょうか。

**【事務局】**

はい。それでは回答させていただきます。

今梶田先生がおっしゃっていただいたようなかたちで、今回この地域は全域用途地域が工業地域になって、工業系の建物が31m、それ以外の建物が12mという形にはなるのですが、地区計画で区域の中の建物の配置、工業系の土地利用を進めていくというところで制限は31m、沿道地区に関して基本的に工場+アルファの沿道系の土地利用ができるように、沿道系の土地利用をした際に制限が住宅地区と同じになってしまうと、本来の用途地域の考え方とずれてきてしまうという

こともあり、沿道地区には住宅地区も接しているということから、住環境を守るという点からも高さとして住宅系以外は 20m、住宅系に関しては 12m という高さで設定しております。

以上になります。

**【梶田会長】**

はい。ありがとうございます。

住宅系を守るという意味で、20mとし、環境も含めながら地区整備計画をかけたいくというような内容になっていると思います。

どうもありがとうございました。

あと緑地も含めて住環境を整備するため、地区整備計画の中で緑地率を定めていることですので、そういった意味では工業の中で住宅をどう守るかということを検討されているということになっていると思います。それでは他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

この地区は、皆様方のご協力をいただいたマスタープランにも、工業地として適正な地区計画を策定して進めていくとありますので、こういった形で地区計画を進めていくということによいと思われま。

ほかにご意見がなければこの件についてはよろしいでしょうか。

**【全委員】**

異議なし

## 5. その他

**【梶田会長】**

その他ですが、何か事務局のほうから、皆様も含めてありますでしょうか。

**【事務局】**

事務局から次回の都市計画審議会についてです。田端西地区の変更については、来月から説明会等の都市計画の手続きに入っております。説明でもありました通り今年末の都市計画の変更を目指して進めていきます。また、11月頃に都市計画審議会での審議をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

**【梶田会長】**

皆様から、他に何かございますか。

無いようでしたら、進行を事務局にお返しいたします。

**【黒木部長】**

梶田会長、ありがとうございました。本日予定しておりました案件はすべて終了いたしました。

	<p>本日は、オンラインでの会議となりましたが、皆様のご協力ありがとうございました。</p> <p>次回以降は、状況等踏まえて開催方法等を検討し、事務局から連絡させていただきますので引き続きよろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご審議にご協力いただきありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、令和3年度第1回寒川町都市計画審議会を終了させていただきます。大変お疲れさまでした。</p> <p>随時退出ボタンを押して退出いただければと思います。</p>
<p>配付資料</p>	<p>資料1 寒川町都市計画審議会条例</p> <p>資料2 寒川町都市計画審議会委員名簿</p> <p>資料3 田端西地区にかかる都市計画の変更について</p> <p>資料4 田端西地区地区計画概要図</p>
<p>議事録承認委員及び 議事録確定年月日</p>	<p>出席委員全員により承認（令和3年9月6日確定）</p>