

## 令和元年度第1回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	令和元年5月24日（金）10：00～11：35 議員全員協議会室		
議案	1 海老名市都市マスタープランの改定について【報告】 2 その他		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎大坂 城二 松本 孝夫 戸澤 幸雄 鈴木 公人（代理：木村警務課長） 伊波 武則	○梶田 佳孝 前田 正晴 吉田 みな子 岡 佐恵子	鈴木 守 相原 京子 笠間 順 城向 秀明 長嶋 睦美 藤澤 菊枝 15名中15名出席
公開の可否	公開	傍聴者数	3名
幹事	理事兼まちづくり部 部長 武石 昌明 まちづくり部 次長（都市担当）金指 太一郎 まちづくり部 次長（建設担当）栗山 昌仁 まちづくり部 都市計画課長 佐藤 秀之 まちづくり部 都市計画課主幹 濱田 望		
事務局	都市計画課 都市政策係 係長 佐々木良一、主査 小柴 賢明、 主査 柳本 巖、主事補 武川 梨花		
議事結果	○報告1件		

## (議事経過)

### ・議案(1)海老名市都市マスタープランについて【報告】

会長	それでは、報告事項として、「海老名市都市マスタープランの改定」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料1に基づき、事務局より説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。今回の改定は、現行の都市マスタープランの構想はそのまま引き継ぎ、10年間で変化したものを新たに付け加えながら、今後の20年間で展望するという内容になっているかと思えます。何かご意見、ご質問はございますか。
委員A	資料10頁の土地利用の設定について、住宅用地、商業用地、工業用地が増えていますが、農地をこれらの用地として編入するとすると、農地が減少することになります。どのように考えていますか。
事務局	農政部局と調整をしながら進めていこうと考えております。また、地権者の意向もあると思いますので、十分に調整させていただくとともに、仮に農地を減らして進めていかなければならない場合については、周辺の農家の方々への影響を十分に検討しながら、影響が出ないように市街地形成を進めていきたいと考えております。
委員A	市街化調整区域の中で、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(以下「物効法」という。)が適用され農地が減っている現状がありますが、この土地利用の設定にはその点が考慮されていないと思われませんが、どのように考えていますか。
事務局	南部の中野、社家周辺では物効法での立地が進んでおりますが、都市計画の制度では物効法に基づく物流施設の立地を止めることは難しい部分があります。周辺への影響について検討はいたしますが、問題がないと判断がされますと立地することが可能となります。12頁で土地利用検討地について示しておりますが、下今泉門沢橋沿道の薄いオレンジ色の部分に物効法による物流施設の立地が進んでおります。物効法での立地を止めるためには、まず農地に関しては、農政サイドでの施策が重要となります。都市計画サイドでできることとしましては、点在して立地させるのではなく、まとまりのある工業地を誘導するといった視点になるかと思えます。そういったことも踏まえて検討していく必要もあり、今回土地利用検討地という位置づけをしております。
委員B	都市計画上は関係ないと思いますが、都市マスタープランを検討する際に、物効法についてもそうですが、なぜ農用地区域をプロットして示さないのかと疑問に思っています。海老名市として保全すべき土地は、農用地区域だと認識しています。海老名市では、3か所重点的に農用地区域がありますが、守るためのストーリーが必要であり、周辺の農家に配慮するという点だけでは守られるのか疑問に思えます。都市マスタープランでは、農用地区域の位置づけを明確にして議論を進めるべきなのではないでしょうか。ここは守るべき農地であるということ、市として示した方がよいのではないのでしょうか。 また、公園についてですが、前回の都市マスタープランから、計画をしているが整備が進んでいない公園があつて、例えば海老名駅西口の上郷には公園の整備計画

がありますが、現状、道路整備や駐車場整備が進んでおり、公園を整備する余地はないかと思われます。生産緑地の問題もありますし、このタイミングで整備すべき公園について議論をして、必要な公園というものを一度見直しされてはいかがでしょうか。いつまでも計画に織り込んでおくということではないと思います。

住宅用地を広げなければならないとのことですが、新しいマンション等については、工場の跡地を含めて建設されていますが、さつき町等の建設から50年以上が経過し、そろそろ建て替えを検討するような、容積が余っている古い団地があるのではないのでしょうか。それらの整備を行っていくことで、住宅用地を増やさずとも住宅供給は可能なのではないかという要素がありますので、その点について都市マスタープランや海老名市はどのように考えているのでしょうか。

会長

農用地区域について質問がありましたが、新しく委員になられた方もおりますので、農業振興地域や農用地区域といった市街化調整区域における農地の関係について説明をしてから回答をお願いします。

事務局

市街化調整区域の中には農業振興地域と農用地区域がありますが、まずは農業振興地域という網がかかっていきます。農業振興地域は農業を振興していこうという区域となっており、その中でも農用地区域とは、さらに土地利用の制限などが強くかかり、より保全をしていこうとする区域となっております。海老名市の市街化調整区域では、河川を除くほぼ全域が農業振興地域となっており、そのなかで農用地区域が部分的に存在しているというのが現状であります。

質問のありました農用地区域についてですが、都市マスタープランの土地利用検討地としては外しておりますが、委員がおっしゃったとおり、都市マスタープランではどこが農用地区域であるかと示している箇所がないため、そちらにつきましては記載をしつつ、守るべき農地といった視点も踏まえながら、今後、議論をしていただければと考えております。現行の都市マスタープランにおいても、農用地区域という記載はありますが、図や絵といったイメージがないため、分かりやすい形で今回の改正では入れていきたいと考えております。

続きまして公園の関係になりますが、ここでプロットしている公園は、基本的には市で整備しようと考えていた、約2ha以上の大きい公園をイメージして、都市マスタープランに記載しております。これは、平成20年度に見直しがされた緑の基本計画に基づいております。実際、なかなか進んでいないという現状もあり、昨年と今年度で緑の基本計画の見直しを進めているところです。そういったなかで、いつまでも整備ができないものを位置付けることについてもそうですが、公園の位置づけの代わりに、近くに同じような機能を設けることも可能ではないかと思えますので、そういった部分を緑の基本計画の中で検討していただき、最終的に都市マスタープランでも位置づけていこうと考えております。

住宅用地の関係になりますが、ただ拡大するだけではなく、既存の住宅地をどう生かすかということも当然あると思います。既存の住宅団地について、どのように活用していくかといった具体的な書き込みはありませんが、今後考えていかなければならないところではあるので、そういった可能性の手法を含めて、大きな考え方については記載していきたいと考えております。

委員C

住宅用地として35haを確保するということですが、立地適正化計画を踏まえると、海老名駅の開発がされた西側と市役所周辺が一番有望な土地ではないのでしょうか。資料にある土地利用検討地ですが、何を検討しているのでしょうか。素人的には、市街化区域に編入してしまえばいいのではないかと思います。

事務局

基本的には、市街化区域に編入していきたいという大きな考えがあります。ただ、都市計画の制度上の話になりますが、人口がこれだけ増加するのでその分の用地を確保する必要があるため、市街化区域編入する必要があるというのが進め方となっ



について説明していただきたい。あわせて、まちづくりの満足度・重要度の数値はどのようにして算出されているのかについても説明していただきたい。

また、2025年人口が14万人で、その後10年くらいは14万人を維持するという推計が出されていますが、この10年間の人口維持について転入者を多く見込んでいるのか、それとも海老名に住んでいる方が、子どもを産み育てて人口を維持していくのかでは異なると思います。海老名市として具体的な課題、方向性としてどのように見通しているのでしょうか。

事務局

アンケート調査の満足度については、調査項目ごとに、とても満足、やや満足、普通、やや不満、とても不満、分からないという区分で回答していただき、それを点数化したものを満足度として評価しております。

人口については、現在、策定を進めている総合計画において、転出転入の対策、子育て等の様々な施策をしていくことで、14万人を維持していくとのことですので、その内容を反映させております。

委員E

重要度については、どのように数値化されているのでしょうか。

事務局

重要度についても、満足度と同様の評価をしております。

委員E

アンケートの結果については、詳細がわかるように資料として出していただきたい。また、具体的な課題について、もう少し洗い出しをしていただきたい。課題について、資料には記載がありますが、漠然としているため、海老名市として優先的、重点的に進めていきたいことが、もう少し見える形で出していただきたいと思いません。

事務局

今回は概要となっておりますので、次回の審議会では、本編の案を資料といたしますので、そのなかで方針等の具体的なものについて示していきたいと思っております。

委員F

前回までの立地適正化計画の議論では、コンパクトなまちづくりについて重点的に議論され、中心にまとめていくという計画であったと思います。仮に推計人口が14万人であったとしても、住宅用地を増やさないと人口が維持できないため、市街化調整区域を潰してでも市街化区域を増やすという考え方は違う気がします。片方はまとめようとしながら、片方は農地を潰して人口の増加や維持をしようとしている。そのようなことをしなくても、まとめようとしているのだから、あえて市街化調整区域の中に、農地を潰すことにより住宅用地を広げなくても十分間に合うのではないのでしょうか。人口に対して所帯数が増加しているということを加味したとしても、市街地を横に広げるよりも高層マンションなどで上に広がることができるのではないのでしょうか。あえて資料にあるような、市街化調整区域を減らしながら用地を確保しなければ人口の増加に対応できないとは思えません。まちづくりの観点からいけば、まとまった方がいいわけですから、市街化調整区域まで行けば行くほどコストがかかります。民間が全部やるわけではなく、例えば道路は市がやることですし、維持費もかかります。そのように考えると、前回まで議論してきたことと、ここで作り上げていくものの議論が矛盾しているような気がします。

先ほど農用地区域の話が出ましたが、農業振興地域の面積約850haのうち、その内の農用地区域は1割程度しかありません。農用地区域をしっかりとまとめようとするのであれば、相当な市の考えがないと農用地区域にならないと思います。農地をしっかりと守る、農用地区域ならある程度規制が強いから守るといっても、実際には海老名にはそれほどの面積がありません。それをしっかりと捉えていかないと農地は守れない、そのようなことがこの資料では見えません。それよりも、市街化区域を拡大しようという姿が見えたような気がします。財政面、税制面などあるのでしょうか、守ろうとする姿がこれでは見えてきません。

事務局

立地適正化計画は、現在の市街化区域のなかで維持していこうという考えでありました。今回の計画では、人口が増加します、住宅地を増やしますという考えがあるなかで、市街化区域の縁辺部ですとか、市役所の周辺のように可能性がある場所があります。そういった人口が集中しているところに、さらに人口を集中させるという考え方もあるかと思えます。もちろん、全てが拡大ということではなく、当然、既成市街地のなかでの対応もしていかなければならないと思えますが、拡大という視野も入れながら、色々な視点から可能性について、都市マスタープランのなかで描いていきたいと考えているため、このような書き方になっております。

農地の保全についてですが、今回の資料では、都市マスタープランは市街地の拡大という将来の夢のような内容ばかりに見えるかもしれませんが、農地の保全についても記載している部分もありますので、今後、本編を作成する際に、農用地区域の保全についても具体的に分かりやすい内容として作っていききたいと思えます。

委員F

前提として、前回までの議論の中で申し上げたとおり、他市と比べて海老名はコンパクトシティとして出来上がっていると思っているので、財政面は別として立地という点からいくと、あえて拡大志向でいかなくともいいのかなと思っております。

会長

今回は、頭出しということになっており、今後、数回議論することがありますので、鈴木委員から出た意見を参考にして、事務局で検討していただきたいと思えます。

委員G

今、海老名市はとても人気があり、海老名駅周辺で住宅地を求めている方が多いというのは事実ですが、農地も守るべきところだと思っております。新しいところを開拓することは必要かと思うのですが、先ほども意見がありましたが、古い団地、または古いまち、これから空いてくるところ、空き地、空き店舗などをきちんと整備していかないと、段々と海老名市が人気のないまちになってしまうと思えますので、その点もご検討いただきたいと思えます。

会長

現在の市街化区域における、スポンジ状になっている土地、空き地、古くなったアパート群への対策があってもいいのではないかという意見ですが、事務局から何かありますか。

事務局

駅前にマンションができて、市外から転入される方のほかに、市内から利便性の高いところに移る方もいられます。また、郊外に住み続ける方もいると思えます。都市のスポンジ化について、問題になっているところですので、そのような視点については立地適正化計画でも示しておりますが、都市マスタープランについても、都市のスポンジ化に対する基本的な考え方を示していきたいと考えております。

委員A

2022年問題といわれる生産緑地の解除がありますが、このことについて市で意向調査をされていると思えますが、市街化区域に生産緑地がどれくらいあって、延長を希望している農地がどのくらいあり、延長しないで解除を希望している農地がどの程度あるのでしょうか。

事務局

特定生産緑地についてですが、正式な意向調査はまだ行っておりません。今年度から意向調査をする予定で、その結果が出ましたら都市計画審議会の皆様に報告しながら進めていきたいと考えております。

会長

以上で本件については終わりたいと思えますが、よろしいでしょうか。来年3月までに、3回、4回程度都市マスタープランについて要望や意見を各委員からいただく機会があると思えます。立地適正化計画、コンパクトシティとの整合や、しば

らくは人口が増えながらも、縮む社会も想定に入れながら発言しなければならない  
ということで、各委員の皆様も大変かと思いますが、都市マスタープランの改定に  
ついて、今後も活発な議論をお願いいたします。

## (議事経過)

### ・議案(2) その他

会長	次に、各委員の皆様で、都市計画上やまちづくりの関連で、意見、要望、質問等ありますか。
委員H	用途地域について、田園居住地域を指定する考え方があるのでしょうか。
事務局	今のところ指定の予定はありません。生産緑地の際に検討しましたが、当てはまるような地域がないということで、現時点では指定の予定はありません。
会長	委員の方、他にございませんか。 特になければ、本日の議事はこれで終わりいたします。長時間に渡り、議事進行にご協力いただきありがとうございました。