

令和2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2年8月21日（金）10：00～11：20 議員全員協議会室		
議案	1 海老名都市計画河原口相沢地区計画の変更について（諮問） 2 特定開発事業構想届について（意見聴取） 3 その他		
出席委員 ◎会長 ○副会長	○梶田 佳孝 相原 京子 笠間 順 城向 秀明	岡 佐恵子 日吉 弘子 荒井 政晴（代理：交通課交通総務係新井警部補）	松本 孝夫 佐々木 弘 前田 正晴 志野 誠也 14名中11名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	0名
幹事	理事 丸茂 悠 まちづくり部長 谷澤 康徳 まちづくり部道路担当部長 栗山 昌仁 まちづくり部次長 清田 聡 まちづくり部参事兼都市計画課長 佐藤 秀之		
事務局	都市計画課 課長補佐兼都市政策係長 佐々木良一、 副主幹 柳本 巖 主任主事 河合 恭平、 主事補 武川 梨花		
議事結果	○諮問1件、意見聴取1件		

審議内容については、上記のとおりであることを証する。

(議事経過)

・議案(1)海老名都市計画河原口相沢地区地区計画の変更(諮問)

副会長	それでは、諮問事項として、「海老名都市計画河原口相沢地区地区計画の変更」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)
副会長	事務局からの説明が終わりました。何かご意見、ご質問はございますか。
A委員	今、お聞きしますと、平成24年に都市計画決定がされて、随分時間が経っています。これだけ年月が経過しているので、そのとき審議したものと変わっている部分が結構あるのではないかと感じています。もう一つは、このように事業開始が長引いた場合、取り下げをして、改めて計画をもう一度出すというのが普通の方法ではないかと思います。今回は軽微な変更で済んでいるため、このような手続きになっているのでしょうか。
事務局	当初、地区計画の策定と同時に開発許可を取っていますが、今回、計画の変更に伴い、開発許可の変更が必要になります。今回の変更点である緑地位置の変更は、軽微な変更となっておりますが、地区計画の関係でいうと、ここは市街化調整区域であるため、開発をする場合には様々な基準があります。市街化区域ですと、軽微な変更であれば地区計画を変更しなくてもいいのですが、市街化調整区域という事情もあり、今回地区計画の変更が必要となっております。
B委員	2つあります。1点目は、今の質問と関連するのですが、軽微なもの、例えば50cmだけ移動するような場合も同じような手続きが必要になるのでしょうか。 2点目は、横須賀水道路には歩きやすい道になっているところがありますが、そこは総合病院の敷地になっているのでしょうか。
事務局	1点目の軽微な部分ということですが、地区計画の中で、丸で表示している緑地の部分が、歩行空間と緑地を概ねその位置に緑地をまとめて作ってください、ということですので、多少ずれる程度であれば問題ありません。今回の場合は、緑地が東側と西側の2つに分かれてしまうことから、変更が必要になります。先ほども申し上げましたが、市街化区域ですと、目的が合っていれば、地区計画を変更しなくても、開発の許可はできるのですが、市街化調整区域の場合には、地区計画に正確に一致していることが許可の条件になっています。正確に一致するという観点から、緑地が2つに分かれることは正確ではないという判断になります。ただ、50cmや1mずれる分については、変更は必要ありません。
B委員	北側に50cmずれるくらいでは変更は必要ないということですね。基準は何かありますか。
副会長	地区施設の場所が変わってしまうということではないでしょうか。
事務局	正確な基準はありませんが、今回の緑地の変更の場合は、元々丸でおおよその位置を示していたものになります。概ねの位置であれば、位置が多少変更しても問題ありません。
B委員	1箇所が2箇所になったからということで、1箇所の部分が多少動くということ

では問題ないということですね。

事務局　もう1点、横須賀水道路の所有の関係ですが、市で所有しており、総合病院が借用している形になります。

B委員　そこは通れるのでしょうか。

事務局　現状でいうと、駐車場の一部にもなっており、緑地としての整備はされていません。積極的に記載していることではありませんが、通る分には大丈夫かと思います。

B委員　国分寺台の方まで横須賀水道路は続いています、全部海老名市の所有なのでしょうか。

事務局　一部については、海老名市で所有していないと聞いています。

A委員　平成24年にこの計画が出て、今回また計画が出てきています。8年間の期間が空いていますが、その理由は何でしょうか。

事務局　当初の計画のタイミングにおいて、座間市で総合病院の建設が始まったということがあり、まずそちらが優先され、その次に海老名市、ということになっていました。

A委員　経済的な理由ということですね。

C委員　緑地ということで、まとめて緑を植えることになると思いますが、これはどういった形態の緑になるのか、植える場合の樹木の高さ等の制限や規定はあるのでしょうか。

事務局　緑地の樹種等については、住宅公園課と関連してくることになりますが、植樹計画を作成していただき、計画していくことになります。地区計画で定める緑地部分のみに緑地がくるわけではなく、区域全体で20%程度緑地が設けられるもののうち、敷地面積の3%程度をまとめた緑地とした方が良いという判断から、地区計画において緑地を位置づけています。市の基準で、高木をどれだけ植えなさいといった基準があります。そういった中で、高木等配置を検討し、市との協議を行っているところで、最終的に決まっていますが、高木や低木をバランスよく植えていくことになります。高木については、何メートルまでといった基準はございません。

C委員　なぜ聞いたかという、新しい計画で、高い木が立つことで防犯上の点で懸念があるためです。特に、県道等幹線道路沿いで、死角になってしまう箇所では犯罪者が隠れていたり、残念ながら、道路沿いとポイ捨てがしやすくなってしまっているので、そういった点の影響が出てきてしまうと思います。その点に関して、市として指導や助言はできるものなのでしょうか。

事務局　そういった部分も含め、植樹計画については、担当課を通じて協議をさせていただければと思います。

副会長　地区計画を変更しましたら、先ほどの意見や懸念も含めて整備を進めていただけたら、と思います。

副会長　意見も出尽くしたようですが、この件については諮問されております。
「海老名都市計画河原口相沢地区地区計画の変更」については、原案どおりということで、ご異議ありませんか。

全委員

異議なし

副会長

ありがとうございます。
それでは、原案に意義が無い旨、答申いたします。

(議事経過)

・議案(2)特定開発事業構想届について【意見聴取】

副会長	それでは、次に意見聴取「特定開発事業構想届 海老名市泉一丁目大規模小売店舗の開発事業」につきまして、事務局から説明願います。
事務局	(資料2に基づき、事務局より説明)
副会長	事務局からの説明が終わりました。特定開発事業構想届が出され、海老名市住みよいまちづくり条例に基づいて、事業者へ色々な意見を出すということで、意見案を出していただきました。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
D委員	先ほどのご説明にありました、海老名市住みよいまちづくり条例施行規則第41条(2)エ「来店及び帰宅する車両による既存自動車交通への影響と道路構造への影響」というものがあります。これに伴う市から事業者への意見案として、3点目に「周辺の道路交通・構造に配慮した計画とすること」と記載されています。特に、この場所で一番影響があるのは交通だと思います。エイヴイの出店や、広域案内図にあるようにマンションの建設により、色々な形で人口が増え、また来街者が増えるということで、特に交通について、事業者の方に指導していただきたいと思えます。この地域の市民の方からは、今までもあったかもしれませんが、できれば、東側のマンションからエイヴイ側へ行く横断歩道があれば子どもたちが危なくなっていくのですがというようなご相談があったり、また、自転車の通行に関しては、元の日立社宅側の歩道を小さいお子さんとお母さんが一緒に通るということをしていて、色々な意味で予想できることがあると感じています。実際、子どもたちが今泉小学校や今泉中学校に行く通学路でもあり、子どもたちが安心して通行できるようにしてほしいといったことや、工事中の誘導員の指示が危ないことがあったという話も聞いております。このような点も踏まえてお願いしたいと感じております。例えば、細かいことにはなりますが、先ほど説明がありました土地利用計画図にある入庫口や出庫口は、北側から来て入庫する場合に右折入庫ができるのかなど、歩行者も多くいますし、通学路にもなっているので、これから事業者が警察の方と交通協議を行っていくと思いますが、その点に関して、今の市の見解等をお伺いいたします。
事務局	まず、今の質問の中で右折入庫のことがありました。現在、事業者は交通協議者と事前の交通協議を進めているところでございます。その中で、来店者や搬入車両も含めて、左折で入るといった協議をしています。基本的に右折で車両が入庫することはないという協議の状況でございます。
D委員	ありがとうございます。例えば、入庫に関して左折のみとなった場合は、南側にはらぼ一とがあり、結局はらぼ一と北側の道路から左折して、もう一度左折して店舗へ入るといったことになるかと思えます。まちづくりが進んで、エイヴイができることは市民の方にとってプラスになりますし、楽しみにしていられることも事実であります。ですが、やはりこれだけの大型の店舗とマンションができることも踏まえて、その辺の交通協議に関しまして、注視していただけたらと思います。
E委員	周辺の道路の混雑緩和ということですが、周辺というのは半径何kmまでのことを言うのでしょうか。コロナウイルスの影響で、はらぼ一と内の店舗のほとんどが休業し、周辺の交通量が減ったと感じたのですが、はらぼ一との渋滞が望地の方ま

で続いています。並木橋付近では、坂道で待たなければならない状況です。並木橋では改良工事をしており、文化会館の近くではアンダーパスをつくっていますから、多少の緩和はあるのかなと思います。周辺の道路というサークルを広げていただいて、近隣の住民の方は渋滞に困っていると思いますので、その点も事業者の方に伝えていただければと思います。

事務局

周辺の道路ということですが、大規模小売店舗立地法に基づく交通協議をしているところと聞いております。今お話しがあった点も含めて、交通渋滞を緩和するようお伝えしたいと思います。

副会長

大規模小売店舗立地法の協議の中で自動車の予測をしていると思いますので、そこで渋滞の状況と対策ということを交通協議でやられると思います。自動車、自転車、歩行者など増えてきていますので、こういったことも含めてやっていただけたらと思います。

B委員

事業への意見について特にありませんが、都市マスタープランでは、海老名駅周辺土地利用構想図によると、ららぽーと北側が住・商複合ゾーンに位置づけられています。工業地域で元々日立があったという歴史はありますが、今では住・商ということになっています。この点について、今回の計画との一致というようなお考えはあるのでしょうか。

幹事

都市マスタープランということで、昨年度審議会において審議していただいたものになりますが、こちらについては、都市マスタープランを作る段階で、事業者からこのような計画があると情報を掴んでいました。また、海老名駅西口の区画整理が終わり、その周辺部ということで将来的にはおそらく住居系、商業系というものが来るだろうという想像がつかますので、立地適正化計画において、市としても居住誘導区域に設定しているということで、将来的な計画と合致していると考えております。

B委員

用途地域を変更することは考えていないのですか。

幹事

用途地域を変更するという事は、土地に対する制限自体が変わることになります。市としてすぐに変更するものではございませんが、将来的には都市マスタープランにあります。適切な用途地域に変更していきたいという考えは持っております。ただ、建築の規制や既存不適格になってしまう物件も出てきてしまうと思いますので、用途地域を変えるということはなかなか難しいと考えています。

F委員

やはり道路渋滞が一番懸念される場所です。大規模小売店舗立地法の審議の中でも話し合いをされるということでしたが、そもそもどれほどの集客があるという具体的な数値があって、話をされているということではないのでしょうか。その際、どれほどの渋滞が予測されているのかということも先にこの場に出していただかないと、我々も適切な意見が言えないと思うのですが、その順序をどのように考えた方がいいのでしょうか。実は、エイヴイさんが来ることは住民レベルの噂では何か月も前から知っていたことで、期待されています。期待されている中で、審議があり、色々な懸念点があったとしても、もう計画は進んでいますよね。やはり順序は、果たしてこれでよろしいのかなと感じています。私も、このような店が来て、大いに活性化することは望ましいと思います。ただ、都市マスタープランでもなかなか難しかったのでしょうか。どうしても海老名の場合、ららぽーとができてから周辺が渋滞して、今回もこの店ができてから渋滞することが考えられます。本来は、そうではなくて、道などインフラができ、それに見合った施設が誘致されるというのが適切なのではないかと思います。商業施設だけでなく、都市の大きさが大きくなれば、下水道やごみ処理施設など色々なものが都市のサイズに合って、配置され

ていくという順序があると思います。今回のように、先に商業施設が来てから、周りの道路をどうしようかということを考えても、打つ手は限られてしまいます。

また、車両の出入りはららぼーと側からのみということでしたが、反対側からは流入できないのでしょうか。来店する際、西側からの流入はいいのですが、東側からの流入もあると思います。そうすると、並木橋に集中してしまいます。市としては、南西方向にある上郷河原口線の事業として JR 相模線の下をくぐる道路をつくっていますよね。その道路が完成し、県道と接続すると、来店する車両を分散すると思うのですが、その辺を踏まえた計画の全体像があれば教えてください。

幹事

かなり大きな話になっていると思いますので、私の方から市として計画していることについて、簡単にご説明いたします。まず、先ほどの話にありました、並木橋については、歩道と車道を完全に分離する形の計画を持っています。現在、並木橋の北側にしか歩道がありませんので、駅から来ますと、歩行者と左折車両が交差してしまいます。そのため、新たに並木橋の南側に歩道をつくり、渋滞の緩和や安全対策をしていこうと取り組んでおります。JR 相模線をくぐる上郷河原口線についても整備を進めており、県道を横断してくる道路、また、海老名駅西口に向かう道路が整備され、渋滞緩和に役立つだろうと考えています。周辺道路の渋滞対策ということですが、ららぼーとの北側の市道 62 号線を西側に進んでいき、鳩川に橋を架け、道路を延伸する計画もございます。周辺の道路をそれぞれ改善していく状況がありますので、もう少し道路の改善状況を見ていただき、渋滞の状況を確認したいと思っております。ただ、商業施設ということで、土日については集客が集中することは否めない部分もありますので、様々な面で対策が必要になると考えています。

F 委員

道路に関しても、十分プランニングされているということなのですね。

幹事

市としても、色々な面で対策を取りながら、歩行者の安全対策を取っているということです。

F 委員

計画の順序について、最初にインフラがあって、その後商業施設を誘致するのではないかという考え方の順序があると思うのですが、この点はいかがでしょうか。

幹事

インフラの順序ということですが、JR 相模線をくぐる上郷河原口線については、出来る限り早く進める考えを持っており、先に着手していたということもあります。しかし難工事であり、実際のところは遅れているという状況でございます。また、ららぼーと海老名北側の市道 62 号線については、海老名駅西口の区画整理区域外の部分において、先行して道路の構造を変え、歩道を広げる対策を事前に行っており、西口の開発が終わる前に整備を終えているという状況もございます。ただ、先ほど申し上げた市道 62 号線の延伸については、用地交渉等もあり、思うようなスケジュールでいかなかったということでご理解いただければと思います。

F 委員

少し安心しました。ありがとうございます。

ただ、B 委員がおっしゃったように、用途地域が工業地域ですと、なかなかそこまで関連して計画が及ばない可能性があると思います。住宅施設や商業施設にするのであれば、まず用途地域を変更して、こういう計画を進めていくのが本来なのではないかと思えます。今回の計画は仕方ないにしても、今後については、そういう手順を踏まえていかないと、全体のバランスが取れていかないのではないかと懸念を抱きました。

G 委員

ららぼーとに来る際には市道 307 号線が使われ、踏切から距離を離して交差点をつくっていると思うのですが、踏切までもともとあった市道 2662 号線は枝線として今も残っていると思います。市道 307 号線ができたことによって、改善されてい

と思うのと、実際ららぼ一とに来店する車両によって、もっと渋滞するだろうと思っていたが、さほど渋滞していない、むしろ空いている道になっていると思います。あまり注目されていないから、市道 2662 号線はあまり使われていないと思うのですが、エイヴィが開店すると、市道 307 号線を使う車が増え、そうすると、抜け道として市道 2662 線が見られるのかな、と思っています。この点に関して、市道 2662 線を使わないように、何か工夫してもらえるように事業者へお願いをしていただければと思います。

幹事 並木橋を使って来店する場合ということだと、現在並木橋方面からの通行は直進のみになりますので、ショートカットで右折して市道 2662 線を使うことはないかと思います。また、西側から来る場合には市道 307 号線を使った方が早いので、やはりそういう使い方はおそらくしないかと思います。

G委員 おそらくそうなのかと思いますが、配置図を見て、実際どの道を通って来店されるのが分からないところがあり、右折禁止といっても、右折できてしまう時間帯もできてしまうかと思います。そのようなことはないと言い切れないと思いますので、その点に関して何かしら検討や注意をしていかないと、踏切付近が混んでしまうなど、そういったことがあつては困りますので、そのあたりを是非お願いできればなと思います。

事務局 右折禁止ということにもかかわらず、曲がってしまう人もいるだろうということですが、事業主には申し伝えたいと思います。ただ、道路交通法上の違反になってしまいますので、そこは警察とも調整して、事業者の方へ指導していきたいと思っております。

C委員 確認になりますが、先ほどの説明では、スーパーマーケットとドラッグストアの機能が入るということでしたが、その理解でよろしいでしょうか。ドラッグストア以外の店舗も想定しているのでしょうか。

事務局 現在、事業者から聞いているのは、エイヴィのスーパーマーケットの他に、ドラッグストアが一部入ることだけです。他に店舗が入るとは聞いておりません。

C委員 では、ドラッグストアの機能が入るということは、スーパーがメインで一角にドラッグストアの売り場があるのか、あるいは、別テナントとして入るのでしょうか。どうして質問したのかといいますと、今般の新型コロナウイルスの影響で、医薬品やマスクを求め、ドラッグストアに行列ができてしまうかと思います。この地域ですと、車で来店されることも考えられますので、特にひっ迫する場合、想定以上に渋滞し、周辺に影響してしまうことも考えられます。大規模小売店舗立地法の直接所管ではないので、本日の審議会にも出席されていないとは思いますが、市として何か想定している車両数や来客数は、ここで答えられるのでしょうか。

事務局 一点目に、ドラッグストアの店舗の形態について、スーパーマーケットの建物の一部に、テナントとして入ることです。

また、二点目の、市として交通量等のデータがあるかどうかということについては、市として持っているものではございません。ただ、事業主の方で大規模小売店舗立地法に基づく、交通協議に必要な資料として交通量調査などを実施していると聞いております。

C委員 先ほども別の委員の方からもありましたが、意見を出す上では、車両数や来客数が想定されたものが出されていないと、なかなか適切な意見も出すことができないし、安心して「これでいいですよ。」ということも言えないかと思います。そうい

った点は、失礼ですが、縦割りということではなくて、今後はこのような場でぜひ説明できるようにしていただければと思います。

右折入庫の関係ですが、右折入庫禁止というのはドライバーに強制はできないものではないかと思えます。オープン時やオープン後、土日のピーク時に、こちらの意見として、例えば、具体的に交通誘導員といった方を配置するというように、要望に留まるとは思いますが、こういったことも意見として出す必要があるのではないかと思えます。ららぽーとがオープンした際、非常に混雑することが想定されて、市が職員を出して、案内したり、対応したと思えます。その是非についてはありますが、そういったことは事業者の責任でやることだと思えますので、具体的に要求していくことが必要だと思うのですが、いかがでしょうか。

事務局

誘導員の配置を具体的に要望していくことについては、今後行っていくものになりますが、本日お配りした資料の4枚目に、まちづくり条例に基づく手続きのフローが記載されています。具体的な要望については、今後、意見を通知したあと、基本計画書が提出され、その後、条例に伴う協議をしていきますので、その中で細かい要望等をしていきます。また、説明会は、基本計画書の提出後、事前協議書の提出後に行いますので、周辺の住民の方が事業者に対して意見を出すことができます。そういったものを踏まえて、事業者は調整していくと思えます。また、エイヴイさんは、出入り口に交通誘導員を配置する考えがあるということで聞いております。

C委員

右折入庫禁止とってマークを出すだけでは、善意悪意は別にして、分からない人が右折待ちをすると渋滞してしまうのではないかと思えます。特に心配しているのは、今後できる西分署が出勤する際、市道307号線は片側一車線であるので、渋滞してしまっていると、緊急車両の走行に支障があると思うので、交通誘導員はぜひ配置してもらいたいと思います。先ほど申し上げたとおり、今回出せる意見の中で、今日も多くの委員の方が危惧されていたため、交通誘導員を配置することを強く求めるといった表現はできるのでしょうか。

事務局

具体的に交通誘導員の配置について意見の中に入れることはできないか、ということですが、先ほど申し上げたとおり、個別具体的な点については、意見に対する回答書の提出を踏まえて、協議をしてまいります。現在の段階での通知につきましては、影響事項を確認し、今のお話も含めて、交通協議をしていきたいと思っております。この意見案の中では、このような記載にして、あとは今後個別に協議をしていきたいと考えております。なお、いただいた意見につきましては、この通知とは別に事業者へ伝えたいと考えております。

副会長

今回は意見ということで、大枠で注意事項を述べて、そのあと細かいことを協議していくということで、先ほどの交通に関しては気になるころではありますので、その点しっかりと協議していただければと思います。

ほかにご意見ございますでしょうか。

今回の意見としては、案のようにしていただき、具体的な点については別に事業者へ伝えていただき、基本計画書へと進んでいただきたいと思えます。

また、委員からも意見がありましたが、全般的なまちの方向性ということで、先ほどの用途の変更も含めて、都市マスタープランや立地適正化計画等もありますので、状況を整理していただければと思います。

それでは、この件については、これで終わりといたします。