

## 令和2年度第2回海老名市都市計画審議会 会議録

### ・議案(1)特定開発事業構想届について【意見聴取】

副会長	それでは、意見聴取「特定開発事業構想届 海老名市本郷 移動通信用基地局開発事業」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。特定開発事業構想届ということで、移動通信用基地局としての鉄塔でございます。海老名市住みよいまちづくり条例に基づいて、事業者への通知内容案としてまとめていただきました。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
A委員	開発事業区域のすぐ東側には、江戸時代初期に植えられたと伝えられるなんじゃもんじゃの木があり、古くから親しまれている歴史ある場所になります。「周囲の景観に配慮することを求める」と記載がありますが、すぐ西側に鉄塔が建つことになりますので、景観を崩さないようお願いしたいです。 また、周辺の既存施設に代替が可能かどうかということですが、具体的に代替になるものはあるのでしょうか。
事務局	周辺の高い建物等に代替可能かどうかということですが、現状では難しいと聞いております。ただ、やはり景観等に配慮していただきたいため、既存施設への代替を求めていると考えております。
副会長	歴史ある場所ということでその点も含めて景観上の配慮が必要かとは思いますが、そういったことを検討していただき、高さを抑えられるかどうか併せてやっていただければと思います。
B委員	「色彩等配慮することを求めます」とありますが、具体的に、どのような色が良くて、どのような色は良くないのでしょうか。一般的なN T Tの鉄塔は赤と白のイメージがありますが、この写真では金属の色のみですね。具体的な基準など、市で作っているのでしょうか。
事務局	現在、グレー系の色で計画していると聞いています。景観の基準については、明度の高低について、ある程度の範囲を定めており、明るすぎる色や暗すぎる色は場所によって制限しています。景観に関する届出が必要になりますので、届出内容を確認し、周囲となじまないような色の場合には、見直しをしていただくこともさせていただければと思います。
B委員	現状数多くある、赤と白の鉄塔の色彩は、基準に適していないのでしょうか。範囲内に収まっているのでしょうか。
事務局	赤がいけないということではなく、赤の中でも、濃い赤などが基準から外れてしまいます。また、現状建っているものは、昔からあるもので、景観の基準が定められた平成21年以前からあるものは、制限をかけることはできませんが、今後塗り替える際には、基準の範囲内でやっていただくことになります。現状の鉄塔の色は、詳細は分かりませんが、おそらく基準内なのではないかと思えます。
副会長	景観条例や景観推進計画の中で色彩の明度等について基準があり、その基準に基づいてやられるのだと思います。

- 事務局 具体的な基準を申し上げますと、今回の開発事業区域は市街化調整区域になりますので、色相ではRやY R, Yになりますが、明度は3以上8以下で、彩度は6以下と規定されております。
- C委員 開発事業区域は市街化調整区域ですが、周辺では工業系の土地利用がされているようです。この周辺の用途地域は適切なのでしょうか。  
また、本来このようなものを市街化調整区域に安易に建てられるということ自体がどうかと思うため、まずは用途地域に基づいて、ありうるべき場所に誘導することが市として可能なのでしょうか。見解を教えてください。
- 事務局 こちらの周辺は市街化調整区域であり、綾瀬市側も市街化調整区域となっております。周囲の工場については、既存建物で、昔から建っているものになります。  
また、鉄塔について、開発許可基準の中で開発許可が不要なものになります。そのため、市街化調整区域であっても建てることができます。
- C委員 先ほど代替案について話がありましたが、市街化調整区域ではないところに誘導するというのではなく、開発許可不要な鉄塔であるため仕方ないということなののでしょうか。
- 幹事 まちづくり条例の中で、抑制という言葉を使っていますが、建築を抑制するものの一つに鉄塔類があります。特定開発事業ということで、事前に届出を提出していただいております。ただ、あくまでも抑制ですので、建ててはいけないということではありません。また、40mの鉄塔が住宅地にできても、市としてまちづくりを考えた上でどうなのかという観点もありますので、周辺に同様な鉄塔類があり、工業系の土地利用がされている場所に建つことは、住宅地に対しても影響は少ないと考えております。
- D委員 農地は農地法に基づき第1種から第3種まで区分がありますが、この地区は第3種になるのでしょうか。第1種の農地では、このような建物の建築は許可できないと思うのですが、この場所は第何種になるのでしょうか。  
農用地には建築することはできませんが、市街化調整区域の他の農地では、種類によって建築することができるものとできないものがあると思います。このようなものは、農業委員会に問い合わせを行い、建築できると判断したうえで届出をされていると思うのですが、いかがでしょうか。
- 事務局 農用地ではないことを確認しており、また、神奈川県畜産研究所の敷地の一部だと聞いておりますので、問題ないという認識をしております。
- E委員 先ほど2名の委員からもあったように、市街化区域へ誘導することは難しいということで、確かに住宅地の中に建つよりも良いのかと思いますし、5Gの関係でこのような鉄塔類は今後増えてくるのかと思います。例えば、市街化調整区域の横に住宅が建てられるなど、そういったことはどのように制限をかけていくのでしょうか。新たに条例を制定するなどしていかないと、抑制することは難しいのでしょうか。
- 幹事 そういった制限については、住みよいまちづくり条例を制定する際に、都市計画審議会で議論していただき、どこまで制限することができるのか検討をしている中で、個人の権利に対し制限をかけるということは非常にハードルが高いことが分かりました。立法事実という、法律や条例を制定する際に、社会的事実に基づいて必要性や正当性が証明できなければ、既成事実に対して、例えば裁判がおきたときに、対抗措置がとれないということになってしまいます。こういったことを踏まえ、個

人の権利に制限をかけることについて議論はしましたけれども、規制することは難しいという結論となっております。また、今のところ、市としましては、そういうものを全て規制するという動きは出ておりません。

E委員 市として規制ができないということであれば、市議会議員に何らかの条例を制定してもらおうということも方法の一つになるのではないのでしょうか。これは意見です。

副会長 以前の審議会でも5Gに関連した鉄塔類について届出がありましたので、今後も増えることが予想されます。そういったことで問題が起きるようであれば、対処法を考えなければならないと思います。

F委員 以前、楽天モバイルが鉄塔を建てる際、本数が多いため、「今後、同じもので届出があった際には、今回の都市計画審議会の意見を事業者へ伝え、都市計画審議会への意見聴取を省略して進める」というお話がありましたが、今回のドコモの計画は1基のみで、今後増やす計画があったり、増やすことを検討しているということは特段ないということではないのでしょうか。

事務局 現段階で、海老名市内に鉄塔類を増やす計画はないと聞いております。

副会長 ほかにご意見ございますでしょうか。

以前の審議会での楽天モバイルは、高さを抑えていただき、住みよいまちづくり条例の対象外になったということで、今後も引き続きお願いしたいと思います。

それでは、この件については、これで終わりといたします。

## (議事経過)

### ・議案(2)海老名都市計画生産緑地地区の変更(諮問)

副会長	それでは、諮問事項として、「海老名都市計画生産緑地地区の変更」について、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。生産緑地地区は減ってしまうことが多いですが、今回、面積や箇所数が増えている状況だということです。何かご意見、ご質問はございますか。
B委員	生産緑地地区の市区町村の指定基準を満たしていれば、指定しないということはないのでしょうか。生産緑地地区の指定理由に災害対策というものがありますが、効果がなくても指定をするのですか。
事務局	効果があるという判断をしたため、生産緑地地区への指定を行っております。生産緑地地区については、住宅地の中に存在することにより延焼防止の機能を有し、また、災害時には一時的な避難場所になりうると考えているため、そのような観点から災害対策の効果があると考えています。
B委員	指定された場所が廃止された場合、延焼防止の機能がなくなってしまうのですが、それは仕方がないことなのですね。
事務局	要件を満たして買取申出がされた場合、やむを得ないと考えています。
B委員	所有者が自由に選べるということでしょうか。
事務局	市としても都市の中の農地は守っていきたいと考えていますが、所有者の方がお持ちである以上、どうしても残してほしいとはなかなか言えない状況にあります。
D委員	余談になりますが、買取申出がされる前に、業者が入り、ある程度基礎など手を付けてしまっていた状況で、都市計画審議会に諮問されたことがありました。今でも、農業委員会へ斡旋される土地の希望価格が非常に高く、単価が安くないため農家が農地を買うことができない状況が多く見られます。その後すぐ業者が測量に入る場合も多くあります。やはり買取申出がされた方については、そのような目立った動きをしないように、市から指導されるのが良いと思います。買取申出を終えたあとに動いていただくように指導していただくのが良いと思いますが、いかがでしょうか。
幹事	貴重なご意見として受け止めさせていただきます。現在廃止する箇所については、死亡が要因となっており、相続の際に処分しやすいのが市街化区域の農地だと思います。所有者それぞれのご事情もありますので、話し合いのなかで事情を汲み取りながら、できるだけ斡旋できる形をとっていきたいと考えています。
D委員	死亡された場合はいいのですが、故障などで農業ができないため生産緑地地区の解除をされた方がその場で業者と打合せしているようなことが見られ、どういふことなのかと話題に上がったことがあります。いずれの場合においても、生産緑地地区を解除される場合には、周囲へ気を遣っていただかないと、これでいいのかとい

う疑念を農家が持ってしまうので、気を付けていただきたいと思います。

C委員

1点目に、資料2の10ページの大谷北三丁目エリアで多くの生産緑地地区があることが分かりますが、これも延焼防止のために指定がされているということでしょうか。

また、2022年問題を考えた際、2022年に指定から30年を迎える土地について、10年間の延長をする特定生産緑地の指定申出がされたものと指定申出がされていないものを踏まえての生産緑地地区の面積や箇所数なのでしょうか。現況の概略を教えてください。

事務局

資料2の10ページの生産緑地地区については、周囲の生産緑地地区は平成4年当初に指定したものでございます。今回、新たに追加するものもありますが、これだけ多くの生産緑地地区がある中で、延焼防止での指定要件となるのかということですが、全体で見て延焼防止という観点もありますし、また、まとまった緑地ということでは、地域の方の憩いの場にもなると考えています。

2022年問題は、特定生産緑地のことになりますが、現在特定生産緑地の指定手続きを始めた段階です。そのため、現在の生産緑地地区に、特定生産緑地は含まれておらず、今後令和4年までに特定生産緑地の指定を進めてまいります。後ほど、議題3において、特定生産緑地についてご説明いたします。

副会長

買取り申出の価格が高いと先ほどD委員が言っておりましたが、農業委員会の斡旋を通じて買った事例はあるのでしょうか。

D委員

ありません。買うことができない価格を希望価格として提示がされます。買う意欲がある場合もありますが、価格が高く、買うことができません。地続きのため、対象の土地があると耕作しやすい場合もありますが、高くて手が出せない状況にあります。

副会長

価格は所有者が決めるのでしょうか。

幹事

所有者の方や相続された方が、希望価格として提示されます。

副会長

緑の基本計画などで、緑地の目標面積などは決められていますか。

事務局

市内全体での緑地の目標面積が決められています。市街化区域と市街化調整区域それぞれで決められています。

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。  
「海老名都市計画生産緑地地区の変更」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、原案に異議が無い旨、答申いたします。