

令和2年度第3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 海老名市泉二丁目 大規模共同住宅の開発事業」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。共同住宅と児童福祉施設ということで、周辺には以前都市計画審議会で見聞したスーパーがある地域で特定開発事業構想届が出ており、説明を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。
A委員	5ページの配置図で、住宅棟、自走式駐車場、児童福祉施設という表記があります。事業区域は容積率が200%ということですが、住宅棟のみの容積率はいくつでしょうか。また、児童福祉施設はどれくらいの床面積になり、どのようなものなのでしょうか。市の要望の中に「保育所や学童保育クラブ」とありますが、児童福祉施設はこれに相当するものなのでしょうか。
事務局	まず児童福祉施設について、約600㎡の平屋建てを予定しているとのことですが、保育所を予定していると聞いております。 容積率については、事業区域全体で約199%となります。
A委員	住宅棟と児童福祉施設は、セットで事業化されるということよろしいのでしょうか。
事務局	はい。共同住宅と児童福祉施設セットでの計画となっております。
B委員	今回の事業区域のほかに、全体区域の中には既に意見聴取をしている区域があります。この全体区域で一事業者が一次計画や二次計画としてやられたのでしょうか。全体区域を分割し、事業区域ごとに計画を出した場合と、何か違いがあるのでしょうか。
事務局	都市計画法第29条の開発許可については、全体区域で申請をしています。その中で、社会情勢を見ながら段階的に計画を確定していったということですが、今回は、未利用地についての計画が定まったため、特定開発事業構想届が出てきました。まちづくり条例については、計画が出たものに対して市から助言や要望を行っておりますので、この区域については、2回に分けて意見聴取をさせていただいております。
B委員	全体区域で一体の開発であれば、公園や緑地の場所をまとめられるなど、市民にとって都合の良いことが多いと思うのですが、いかがでしょうか。
事務局	区域一体での開発のほうが、公園等の面積が大きくなるため、メリットはあると思います。
C委員	建物は100年くらいを想定して作られると思いますので、同時に住人の高齢化も想定されます。50年100年後を見据え、高齢者にとって使い勝手の良いものにしていただきたいです。都市マスタープランなど影響事項を事前に確認していただいておりますが、令和2年5月に改訂された地域福祉計画も併せてご確認いただき、高齢化を踏まえた施策をしていただくことを助言されてはいかがでしょうか。

D委員	シニア向けの共同住宅ということですが、床はフラットなのでしょうか。一戸の面積はどれくらいなのでしょう。あまり小さい面積のものは作っていただきたくないと思っています。
事務局	今回の共同住宅は、60～70代のシニア層をターゲットにしたものを予定していると事業主から聞いています。団らんする場を設けることも計画しているということです。また、シニア向けになりますので、バリアフリー等に十分配慮すると聞いております。 一戸の面積については、30～70㎡で、1DK～3LDK程度を計画していると聞いています。
C委員	地域福祉計画についての確認も検討をお願いいたします。
事務局	特定開発事業構想届について庁内で確認した結果、そのような意見はありませんでしたが、今後、条例に基づく協議の中で併せて検討していきたいと考えています。
E委員	特定開発事業の計画内容について、いくつか質問がありましたので、計画の内容をより詳細に資料に書いていただければ、質問に出た内容は事前に分かると思います。今後は、建築計画の概要を書いていただければ、より良い資料になると思うので、よろしくお願ひしたいです。
事務局	現在、特定開発事業構想届の段階のため、建築計画の概要はいただいております。立面図や計画図程度のもののみとなっていますので、ご理解いただければと思います。
E委員	駐車場や一戸あたりの床面積についての質問が出ましたので、出せるものであれば出したほうが良いと思います。
F委員	まちづくり条例施行規則第41条第1項に、「周辺の居住環境等への影響」や「周辺の景観への影響」とあります。14階建てだとかなり高いと思いますが、それによる日照権などの問題は、この中に含まれているのでしょうか。
事務局	建築基準法等をクリアしたものを計画していると聞いていますので、問題がないと思います。ただ、北側にマンションがありますので、なるべく南側に寄せて建築するなどの配慮をしていると聞いております。
F委員	高い建物ができることに対し、周辺住民からの苦情等は特にないのでしょうか。
事務局	現在、特定開発事業構想届が提出された段階であり、周辺住民への説明会は行われておりません。今後、条例に基づき周辺住民への説明会が行われ、その中で対応を考えていると思われます。
G委員	児童福祉施設として保育所が計画されているということですが、どのくらいの人数を収容できるのでしょうか。
事務局	60～70人程度を想定しております。
G委員	共同住宅はシニア向けですが、この保育所は共同住宅以外の方が利用できるのでしょうか。
事務局	保育所に入所する子どもについては、近隣の子どもたちを想定しているとのこと

です。

G委員 送り迎えなど車で来られる方もいると思いますので、その点も配慮した計画にしていきたいと思います。

H委員 事業区域北側と南側の共同住宅の事業者も長谷工コーポレーションであり、今回の事業者も長谷工コーポレーションであるため、問題ないと思いますが、共同住宅の高さは北側と南側の共同住宅の高さと一致しているということによろしいでしょうか。

事務局 北側の共同住宅は14階建て、南側の共同住宅は15階建てですので、今回の計画は同程度の高さになります。

H委員 今回の共同住宅のみ高いと景観上よろしくないと思いますので、そのあたりを注意していただきたいです。北側の共同住宅の更に北側に今泉小学校がありますが、北側の共同住宅を建築する際に、学校から共同住宅を見ると圧迫感があるという話がありました。その中でまちづくり条例ができ、事前の構想段階でこのような意見聴取をしていただけたらと理解しております。既に北側に共同住宅があり、特段問題はないと思いますが、当時、風の通りとかそういった懸念点がありましたので、注意をしていただければと思います。よろしくをお願いします。

事務局 風につきましては、今後、事業主において検討を考えていると聞いております。

A委員 図面を見る限り、共同住宅と自走式駐車場の計画を比べると、児童福祉施設の計画がまだできていないように思われます。児童福祉施設の計画はまだ未確定であることが想定されますが、児童福祉施設については市から要望している内容であるため、児童福祉施設を確実に作っていただくように事業者をお願いしていただけたらと思います。

副会長 児童福祉施設を作ることが大きな目的の一つだと思いますので、ぜひこのあたりをしっかりとやっていただきたいと思います。資料7ページの事業者に対する意見の中に、児童福祉施設という位置づけをしていますので、事業者に市からの意見をしっかりと守っていただけるように進めていただきたいと思います。また、今回の計画では高齢者と子どもがセットになってきますので、安全性を高めるなど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。

それでは、この件については、これで終わりいたします。

(議事経過)

・議案(2)海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定(意見聴取)

副会長	それでは、意見聴取「海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定」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。何かご意見、ご質問はございますか。 今回は7割近くの生産緑地が特定生産緑地へ指定を希望されているということで、所有者の方は生産緑地をなるべく残していきたいということだと思います。 先ほど、3箇所については、面積要件を満たせないため、指定の判断を保留しているという説明がありましたが、周辺との調整をお願いして、特定生産緑地に指定していただけたらと思います。都市の中の緑地ということで、耕作という意味では大変なこともあるかとは思いますが、指定を進めていただきたいと思います。 何かご意見、ご質問はございますか。
H委員	10年前に指定したものを再度指定申出を受けて更新していくということなのでしょう。また、海老名市で定める指定要件は10年前と変わっているのでしょうか。
事務局	今回、特定生産緑地の指定の対象となるものは、平成4年に指定した生産緑地となります。30年前の指定要件とは、若干異なる点があります。当時は、生産緑地法で面積要件が500㎡以上となっておりましたが、平成29年に生産緑地法が改正され、市の条例で面積要件を引き下げることができるようになりました。この改正を受け、海老名市では、500㎡から300㎡に面積要件を引き下げました。また、当時なかった要件として、公道に接していることという要件があり、当時の要件から少し増えています。当時の要件は、面積が500㎡以上であることと適切に管理されていることでしたので、現在の要件とは若干異なっています。
H委員	63箇所は指定申出がなかったということですが、要件が厳しくなったためか、あるいは耕作が厳しいということなのか、指定申出が出ていない理由はお分かりになりますでしょうか。
事務局	今回、市で定める特定生産緑地の指定要件の5「指定の基準に準じる」というものがございますが、これは、指定された当時の要件に合致しているということになります。平成4年に指定されたものについては、平成4年の指定基準に合っているかどうかを確認しています。昨年や今年、新たに生産緑地に指定されたものは、30年経つ際に、特定生産緑地の指定について意見聴取をさせていただきますが、その際は現時点での指定基準に合っているかどうかを確認することになります。 指定の申出がなかった箇所については、こちらで聞いている限りでは、相続の最中で指定申出をするかどうか判断がまだできないというお話を何箇所か聞いております。実際、今年指定しなければ間に合わないということだけでなく、令和4年までの間に指定をすれば良いため、引き続き周知を図り、全ての所有者の方に意向を確認してまいります。
H委員	今回申出がなかった箇所や保留になっている3箇所は、なるべく残していきたいということだと、これからの丁寧な対応が必要になっていくと思いますので、引き続きお願いしたいと思います。
E委員	平成4年に指定した生産緑地については、2022年に指定から30年を経過します。

当初、指定申出をした方が高齢になり、相続が発生した箇所も多くあります。ただ、相続された方が生産緑地について理解が浅い部分もありますので、今後機会がありましたら、生産緑地の仕組み等についても説明していただき、生産緑地の管理等についても指導していかれた方が良いと思います。

副会長

営農される方が高齢でどのように引き継いでいくかということは、生産緑地の指定とは別のところもあり、難しいところもあるかとは思いますが。都市緑地を確保していくということで、まずは、特定生産緑地の指定を進め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。

それでは、この件については、これで終わりいたします。

(議事経過)

・議案(3) その他

・海老名市公園等整備・運営の指針(案)について

副会長	それでは、続きまして、「その他」に移ります。事務局から何かありますか。
事務局	追加で情報提供させていただきます。「海老名市公園等整備・運営の指針(案)」について説明させていただきます。 (資料3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・ご質問ございますか。
C委員	都市公園法は昭和30年代に一定の緑や住環境を整えるために制定されたと記憶しております。人口減少や高齢化を踏まえ、平成29年には都市公園法が改正され、Park-PFI制度が導入されました。先進的な都市ではこのような取組みがされていますが、全国で見ると、このような検討をされているところは少ないため、Park-PFI制度を盛り込んだことは素晴らしい取組みだと感じましたので、期待したいと思います。今後、都市公園を活用し、住環境の素晴らしい都市を作っていくことを期待しています。 また、アメリカでは、公園が犯罪の温床になっていたという歴史がありますので、防災という表記はありますが、防犯という視点も含め、色々な拠点として福祉、防災、防犯の拠点として活用していただきたいと思いました。
B委員	一番数の多い児童公園や公共空地は、マンション等を建てる際の提供公園が多く、それらも対象にしていくという中で、9ページに「小規模の公園は、効果的な利用を生み出すため、機能を絞り込んだ特定の利用の目的とする機能特化公園として地域の核となる公園機能を分担し、遊具に頼らない整備を進めます。」とありますが、具体的にどのようなことを想定しているのでしょうか。 例えば、公園というと、キャッチボールやゴルフの素振りなど禁止事項が一律に決められていますが、禁止事項が積み重なって使われにくくなっていると思います。そのような中で、キャッチボールしてもいい公園、ゴルフの素振りをしてもいい公園など、公園によってできることを分けると良いと思うのですが、どのようなことを想定されているのか、教えてください。
事務局	小さい公園では、面積が小さく狭いため、遊具や広場など色々な機能を持たせることが厳しい広さになります。地域に分散して小さい公園があるため、地域のニーズに合わせて、遊具機能の充実した公園、キャッチボールのできる公園、高齢者が多い地域には高齢者に特化した公園など、小さい公園の利活用を図っていきたいと考えております。
A委員	開発行為であれば、まちづくり条例の中で、区域面積に対して6%の公園の整備が決められていますが、新規の公園の整備計画において、まちづくり条例との整合性が取れている部分や、まちづくり条例を改正する部分などはあるのでしょうか。
事務局	小規模公園の面積について、200㎡以上とご説明いたしましたが、この根拠の一つは、まちづくり条例で区域面積3,000㎡以上の住宅については6%、6,000㎡以上は3%を公園として整備するよう定めていることから、180㎡を基本と考えております。また、現段階で、まちづくり条例の改正等は考えておりません。

G委員	資料7ページの②身近な公園等の整備において、未利用の公共用地について記載がありますが、公園として利用可能な未利用地は現段階でどの程度あるのでしょうか。
事務局	現在、詳細はお答えできませんが、今回指針を策定し、資料12ページに示させていただいた新規公園についての検討事項をもとに評価を行い、未利用地が公園活用として適しているのかを踏まえ、検討していきたいと考えています。
G委員	公園等が不足しているため公園を作ってほしいという意見はあるのでしょうか。
事務局	昨年度、緑の基本計画を改定しましたが、改定する中で、市内を6地域に分け、アンケート調査を行いました。6地域ごとに、公園に対する要望も精査をしながら、住民の公園に対する要望がどの程度のものか、状況を整理していきたいと考えております。 また、公園の利用状況等についても、庁内プロジェクトチームで福祉部門や子どもを所管している部門に公園の利用状況について照会をしているところでございます。この調査も踏まえ、把握をしていきたいと考えています。
H委員	あくまで今回は運営の指針についてということで、先ほど、公園の機能の中で高齢者向けというお話がありましたが、資料では子ども向けのように見えるため、高齢者向けということも表現していただけるとありがたいです。 機能特化公園で、高齢者向けや子ども向けというお話がありましたが、可能であれば障がい者向けという点も表現として検討いただければと思います。都内の方では、そのような取組みがあったと思います。指針の中でどのような書き方ができるか、ご検討いただければと思います。
事務局	障がい者向けということで、都内では先進的な取組みをしているところがあり、県内では藤沢市が取組みを開始したところですので。そこから、情報提供していただきながら、反映できるものがあれば、今後検討していきたいと考えています。
D委員	資料8ページの(2)公園の再整備の④公園の統廃合という項目に関して、遠くの大きな公園よりも家の近くの小さい公園ということも、住民にとっては重要ではないでしょうか。 先日、地震がありましたが、災害の際にすぐに避難できる場所も必要だと思います。特に、住宅の密集地では大きい公園に行くまで時間がかかってしまいます。また、公園というと小さいお子さんが使うイメージもありますが、コロナ禍ということもあり、公園では、運動をしたり散歩をする高齢者の方も多いですので、そういったところもお願いできればと思います。
事務局	小さい公園も含め、防災機能を有している公園について、照会を行っているところでございます。地域の防災空間として必要があれば、そのような点も反映していくことを考えています。
副会長	都市公園には誘致距離がありますが、公園の統廃合の基準と関連してくるということでもよろしいでしょうか。
事務局	ご質問にありましたとおり、公園には誘致距離というものがありますので、誘致距離を意識して検討を進めていきたいと考えております。
副会長	都市公園や小さい児童公園も含めてやっていただくということで、利用のニーズを踏まえ、良い公園にする指針を作っていただけたらと思います。 ほかにご意見ございますでしょうか。

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。