

平成 27 年度第 2 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 27 年 12 月 17 日 (木) 14 : 00 ~ 16 : 00 政策審議室		
議 案	<ul style="list-style-type: none"> ・海老名都市計画生産緑地地区の変更について (諮問) ・第 7 回線引き見直しについて (中間報告) ・海老名駅駅間地区における都市計画の変更について (報告) ・海老名市資源化センターの都市計画決定について (報告) 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎水島 祐吉 松本 孝夫 日吉 弘子 伊波 武則	加藤 仁美 市橋 輝朗 向井 潤一郎 大坂 城二	鈴木 守 松本 正幸 山口 達夫 磯部 定男 市川 洋一 城向 秀明
	15 名中 14 名出席		
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 名
幹 事	まちづくり部 部長 濱田 望 まちづくり部参事兼都市計画課長 平井 泰存		
事 務 局	まちづくり部 次長 平本 和彦 都市計画課 主幹兼係長 山崎 淳 都市計画課 主査 鈴木 久嗣		
説明補助	都市計画課 主査 今井 康生 都市計画課 主査 本多 浩 都市計画課 主事 古谷 梢 まちづくり部参事兼市街地整備課長 谷澤 康徳 市街地整備課 副主幹 小野 正俊 経済環境部参事兼資源対策課長 小宮 達也 資源対策課 資源対策係長 倉橋 大典 資源対策課 主任主事 増田 大征		
議事結果	議案 <ul style="list-style-type: none"> ・海老名都市計画生産緑地地区の変更について (諮問) 結論：原案のとおり可決 ・第 7 回線引き見直しについて (中間報告) ・海老名駅駅間地区における都市計画の変更について (報告) ・海老名市資源化センターの都市計画決定について (報告) 		

(議事経過)

海老名都市計画生産緑地地区の変更について

会長	諮問事項として「海老名都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局より説明)
会長	ただいま事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問があればお願いします。
委員	<p>生産緑地制度は 1971 年頃に市街化区域の農地に対する宅地並み課税ということで、農業団体の皆様が反対するなどの経過はありましたが、生産緑地法ができて、今日に至っている。市街化区域内の農地の役割を多くの人が認める制度であるが、徐々に縮小されつつあり、平成 4 年に生産緑地法ができて 30 年後はどのようなになっているのか危惧している。</p> <p>今後の市街化区域内の農地のあり方、今後の計画、緑をどのように保全していくかという観点について、市としての考え方を伺いたい。</p>
事務局	<p>生産緑地法に基づく解除可能な条件の一つとして、当初指定から 30 年という期間である、平成 34 年まであと 6～7 年となり時期が間近となっています。</p> <p>都市における空間また、防災機能も持つスペース、公園にすることはできなくても、景観に配慮した場所であるという切り口、都市農業という観点から農地を守らなければいけないという両方の意見あるいは条件が重なって、この法律がスタートし、改正も加わり現在に至っている。</p> <p>これから、生産緑地をどのようにしていこうという具体的な市全体の方向性は、これから議論を始めるところであります。</p> <p>生産緑地は、箇所や耕作者の状況によって条件が違ってきます。そのような状況を調べ直し、都市計画の立場、また、都市農業の立場とした見方を海老名市として捉えていきます。</p> <p>また、今年、都市計画課において管理の状況などを含め、生産緑地の全件調査を行っており、現在 7 割程度終了している。</p> <p>この調査結果を踏まえて、生産緑地の現状を把握しつつ、議論を始めていく状況です。</p>
委員	生産緑地の面積は 26.5ha ということで、海老名駅西口地区の約 2 倍にあたる面積である。市街化区域内の割合でいうと、それほど多くないかもしれないが、6～7 年後の解除可能な時期に向けて、継続したい人、やめたい人など地主の意向を調査して、市としての姿勢を決めていくと思いますが、生産緑地が市街化区域内の農地として果たしてきた役割を重視し、緑の保全も含めて市の方針を立てて取り組んでいただくことを要望します。
会長	<p>ほかに意見も無いようです。この件に関しては諮問をされております。</p> <p>「海老名都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、原案のとおりとするので異議はありませんか。</p>
全委員	(異議なし)
会長	<p>異議なしと認めます。</p> <p>それでは、原案に異議がない旨、答申いたします。</p>

(議事経過)

第7回線引き見直しについて

会長	中間報告として「第7回線引き見直し」につきまして、事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局より説明)
会長	ただいま事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問があればお願いします。
委員	市役所周辺地区の一般保留について、住居系での保留ということですが、商業地域について、海老名市としては十分であるかどうか伺いたい。
事務局	保留設定については、神奈川県では住居系または工業系の2種類を保留を設定する予定となっております。 商業系につきましては、一定の住居系を保留確保した中で、必要な範囲で商業系を設定していくこととなっております。
委員	基本的には、住居系であるけれどもブロックによっては商業系を入れていくことについてはわかりました。 懸念していることは、商業地域である中央三丁目が1反単位でマンションが乱立している状況というのは、商業地域であるのに高容積を与えているためであると思います。特定のゾーンだけ要件を満たせば商業系施設も可能ということであれば問題無いと思われる。
委員	一般保留と特定保留の違いは？
事務局	保留フレームには一般保留と特定保留があり、市街化区域の編入候補地としてご理解いただきたい。 特定保留は、市街化区域編入の熟度が高まっている状況であり、編入するエリアも特定しているものが特定保留区域となります。 一般保留は、市街化区域編入の熟度は高まっていない状況で、編入するエリアも決まっていないものが一般保留となります。市役所周辺地区については先ほど説明した区域となりますが、想定のエリアとしてご理解いただければと思います。
委員	保留フレームに指定された場合における市街化区域編入の期限はあるのか。 また、海老名市では柏ヶ谷など、一度フレームをかけて外したエリアもあると思うが、人口減少に伴い逆線引きなどもあるのかお聞きしたい。
事務局	特定保留及び一般保留フレームの期限については、次の線引き見直しまでに市街化区域に編入することが期限となっております。従って、第8回線引き見直しまでに市街化区域への編入手続きができないと保留フレームがリセットされてしまい、第8回線引き見直し時に再申請することとなります。 2点目の逆線引きの関係ですが、神奈川県において推計人口を出しており、海老名市の平成37年時点で135,000人という目標値に対して、まだ5,000人増えるという推計が出されています。海老名市としては、市街化区域に増加分の人口が収まるように市街化区域を確保していくという前提があるので、逆線引きは考えておりません。しかし、人口減少が進むような状況になれば、逆線引きを検討する可能性もあると考えています。

委員	線引き見直しに関する人口の問題で、135,000人という値と140,000人という値もあると思うが、どちらの数値を計画的人口として線引き見直しやまちづくりの方針を立てているのかをお伺いします。
事務局	人口の目標がいくつか出てきていることに関してですが、都市計画区域内の人口や公共施設再編計画という将来の計画も立てている中でも計画人口があり、進行中の海老名市第四次総合計画の中でも計画人口があります。 都市計画関係での人口フレームの主導権は神奈川県が握っており、県からの海老名市における人口の割り当てが135,000人ということで、今回示しております。
委員	海老名市は生産緑地もたくさん持っていて、そこでも十分に住居人口は賅えると聞いたこともあるが、県の方針はどうなっているのか。
事務局	神奈川県が主導権を取っている中では、人口増加が難しいであろうというエリアがあり、オール神奈川で目標人口を作り、エリアごとに人口を振り分けていく中で海老名市は人口増加の余地があるということで加算される決定方針になっていくと思われまます。 生産緑地の件は住宅地を広げて行こうという、当初の話から20年が経過し状況が変わってきたこともあり、生産緑地が人口フレームの受け皿になるという議論はされていません。
委員	海老名市は生産緑地を抜きにして、135,000人という目標は何を持って計画の達成としているのか。
事務局	住居系に家をはり付けた場合、135,000人に達するだろうということです。 しかし、高度利用してマンションを建てた場合に人口が増えていく可能性はあります。
委員	人口は、今の計画の中で伸び代があるということか。逆を言えば、余る可能性はあるのか。
事務局	社会経済状況によって変わることは考えられます。
会長	ほかに意見が無いようであれば、本件につきましては報告でございますので、これまでといたします。今後、本審議会の意見も参考にしながら進めていただきたいと思います。

(議事経過)

海老名駅駅間地区における都市計画の変更について

会長	報告事項として「海老名駅駅間地区における都市計画の変更」につきまして、事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局より説明)
会長	ただいま事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問があればお願いします。
委員	小田急電鉄による開発が行われ、住宅が整備されると計画人口はどれくらいを想定しているか。
事務局	小田急電鉄から聞いている情報としては、計画人口 3,000 人と聞いております。
委員	小田急電鉄の 3,000 人と市役所周辺地区の保留人口を考えると、計画人口である 135,000 人との整合性は。
事務局	小田急電鉄から聞いている 3,000 人というのは、10 年という長い計画における増加人口となります。
委員	壁面後退を 2 m から 1 m に緩和した理由は。
事務局	小田急電鉄より壁面後退としての空間ではなく、移管を受ける中で、道路として歩道空間を確保することになっています。歩道幅員は増える結果となります。
委員	説明で示された A から E の地区の中に、海老名市が所有または、借りている土地はあるか。
事務局	市所有の土地としては、地区内の道路施設、C 地区の文化会館、総合福祉会館、図書館及び商工会議所となります。
委員	C 地区の中で市所有の土地の割合はどのくらいになるか。
事務局	C 地区内の 80% 程度となります。
委員	C 地区は第二種住居地域から商業地域に変更される予定となっているが、用途変更に伴う市としての計画は持っているか。
事務局	当該地区は、市として文化施設ゾーンとして位置づけており、変更する予定はありません。
委員	用途地域が商業地域になっても、既存の施設に変更は無いと考えて良いか。
事務局	そのとおりでございます。
委員	C 地区は市が所有しており、そこが商業地域となっていく。調整区域のままで良いと思うが、将来の開発の可能性を考えて用途変更を行うと理解している。 もう一点聞きたい点は、小田急電鉄と市の事前協議はあったのか。

事務局	<p>基本的には、一団の道路を含めたインフラ整備については、市の開発指導要綱に基づいて協議させていただき、道路計画・緑地の配置等についての整備の方針を決めております。</p>
委員	<p>例えば、B地区にはペDESTリアンデッキがあるが、デッキと商業施設をつなぐなどの細かい協議はされているのか。</p>
事務局	<p>中央三丁目あるいは海老名駅東口についても、ビナワンやビナフロントについても接続している。基本的には事業者側の自費施工において、現在の手すりを取り壊して接続できるようにはしてあります。</p>
委員	<p>C地区の8割が市の土地でありながら、商業地域に変更するということは何らかの変更があると考えたが、現状のままという回答であった。大坂委員の質問に対する回答は少しニュアンスが違うように思われたが、どのようにとらえれば良いか。</p>
事務局	<p>市では公共施設再編計画を立てており、RCの建物は耐用年数が50年を目安として考えています。公共施設として設置した以上は、一定期間は現状のままメンテナンスをしながら維持していくのが、基本的な原則だと考えています。</p> <p>また、地区計画でも文化施設等を誘導する地区となっているので、基本的な考えは変えていくことはありません。</p> <p>耐用年数を見極めて高度利用をしていくということは、その時期においてはあり得るかもしれないが、現在は考えを持っていないということになります。</p>
委員	<p>平成21年に市街化区域へ編入した時期にも、先ほどのような話はあったと思うが、長い期間をおいて改めて高層の建物を建てるようになった経緯を教えて欲しい。</p>
事務局	<p>海老名駅周辺の都市計画は昭和59年ころに固まりつつあり、鉄道事業者の状況からも民間開発を主に考えておりました。駅間地区については、ららぽーと海老名を中心とした海老名駅西口の土地区画整理エリアとセットで都市計画上の手続きを進めましたが、その後の経済状況の変化や駅間地区については一部、個人の地権者の土地があることもあり、結果的に西口地区が先行し、駅間地区が遅れたということになります。</p> <p>小田急電鉄には地区にあった計画を進めていく制限をかけながら許可を進めてきました。道路を含めた基盤整備が出来てからビルドアップすることを進めてきた関係と小田急電鉄が複々線化など様々な事業を進めてきた関係など公共投資が出来る計画もあり、今の時期に遅れてきました。</p> <p>また、駅間地区のC地区で文化会館の西側が市街化調整地区となっています。そのあたりにも波及する可能性があるため、全面的に商業地域にして、今後の地区の状況や人口の状況も変わってくる可能性があるため、土地活用を図れるような、あらゆる方向にも出来るセッティングをしているところでございます。</p>
委員	<p>商業地域になる背景はわかりました。商業地域になるので、商業施設や住居施設は出来ると思うが、事務所ビルのような建物の計画はあるのか。</p>
事務局	<p>用途としては商業地域となるが、小田急電鉄も来年度から概ね10年の期間をかけて開発を進めていきます。10年という長いスパンの中で、商業施設・業務施設・マンションという計画ではありますが、多少の変更は出てくると思われます。</p> <p>基本的に自由通路の両側については商業系、その奥が業務系、A地区に3棟のタワーマンションは住居系という土地利用計画となっています。</p>

委員

まず、商業地域の面積が多いと感じる。10年かけて開発するというのですが、住居系にしておいて開発ができる方法でないと、海老名の場合は商業面積も住居面積も多いと思う。

現在、海老名にはビナウオークがあり、ららぽーと海老名も出来て十分に賑わっていると思う。それに、人口についてもA地区に3,000人増えると思うが10年後、20年後、30年後を考えた時にゴースタウンになる可能性も持つ相当なボリュームだと感じる。

藤沢市のシークロスも地区計画で用途地域を工業系で抑えながら、少しずつ進めている。そのような手法を取ることが戦略であって、全面的に商業地域へ変えていくことは手法として違うと思う。

事務局

人口135,000人の考え方ですが、海老名市では現在人口ビジョンを作成しています。今後は人口ビジョンに基づいて総合計画を定めていきます。先ほども説明しました人口フレームも含めて、人口減少はありつつも今回の計画のような増加も加味して135,000人と設定しています。平成35年を人口のピークに設定しており、そこから人口がどのように推移していくかということが今後のテーマであると考えています。市では様々な政策の中で、若者世代の定住や子育て支援の面を含めて全庁的に取り組んでおり、人口の維持に努めた政策を展開していきます。

段階的な用途変更という部分ですが、駅間地区も広いようではありますが、15.7haという狭いエリアとなります。その中で用途地域を細分化するのは難しいと思います。また、特定保留の設定については商業系及び業務系として設定しておりますので、その目的に基づいて商業地域を設定させていただいております。

委員

B地区に対して容積率を上乗せする必要性は。

事務局

海老名駅東口地区の賑わいと西口地区の賑わいをつなぐ自由通路に面しているエリアとして、賑わいを連続させることから商業的な活用を予定している状況です。

当地区ではゆとりある空間演出のため、建ぺい率80%に対し、角地緩和や耐火建築物による上乗せ100%可能なものに対し、地区計画で建ぺい率80%を上限とした制限をかけているため、容積率で補完する高度利用地区指定指針にある加算容積率の考えを用いており、海老名市では商業地域400%が標準となっております。

会長

ほかに意見が無いようであれば、本件につきましては報告でございますので、これまでといたします。今後、本審議会の意見も参考にしながら進めていただきたいと思います。

(議事経過)

海老名市資源化センターの都市計画決定について

会長	報告事項として「海老名市資源化センターの都市計画決定」につきまして、事務局から説明をお願いします。
事務局	(事務局及び資源対策課より説明)
会長	ただいま事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問があればお願いします。 意見が無いようであれば、本件につきましては報告でございますので、これまでといたします。今後、本審議会の意見も参考にしながら進めていただきたいと思います。

(議事経過)

その他

会長

それでは、その他ということで何かありますか。

委員

空き家及び空き地の適正管理に関する条例について、条例を制定して間もないが住民の関心が高い。海老名市も条例を制定したからには様々な取り組みを行っていくものと思われる。

そこで提案ですが、警察では刑法犯町名別罪種別認知件数を発表しています。件数の発表は平成12年から行われており、現在では犯罪件数が半減している。

発表する前は町名別に犯罪件数を発表するという事は、街のイメージが落ちるとか地価が下落するなどを踏まえて発表しなくても良いのではないか…という意見もあったらしいが、発表することによって地区別の犯罪件数に差があることを認識できたり、地域ごとに安全パトロールが始まったりした。

これに関連し、海老名市の800件近い空き家に対して、調査・指導・勧告など市が行っている対応を町名別に「見える化」することで、市の取り組み度や地域別の推移が分かってくると思う。一つの提案として検討していただきたいと思います。

事務局

市では、平成25年に空き家・空き地の実態調査を行っています。当時空き家が799件ありました。

先般、横須賀市では10月に行政代執行を行った例がありますが、海老名市においては、このような危険な状態な空き家はありません。しかし、近隣から維持管理の必要性などの苦情が寄せられていますので、今後は空き家の利活用について政策的な観点から進めていきたいと考えています。

空き家の地区別件数等ですが、調査の結果は出ておりました、大谷地区に続いて国分地区に多い傾向となっています。地区の特性に合った政策という観点からも対応していきたいと考えています。

さらに、平成27年度からは住宅リフォームの一つに、空き家を利活用するためのリフォーム助成を最大で50万円支援できる制度も設けておりますので、今後の利用実態を踏まえて、改善したり発展させていきたいと考えています。

委員

空き家の状況を地域別に発表することは、立地条件によってかなりの格差があると思う。警察の件数発表と同様に半減することに対しては疑問を感じる。

委員

このように様々な意見があると思うので、多いに研究していただきたいという要望になります。

事務局

前回の調査から、2年以上経過しているのもので空き家として置いている所有者の方に対するアンケート調査を行い、経済的な状況や家庭的な状況など、どのような状況で空き家になっているのかという調査結果を踏まえて、要望のありました地区別に発表することも一つの方法であると思います。その方法が良いのか悪いのかを含めて研究・検討してまいりたいと考えています。

委員

自宅の周辺にも貸家があり放置されており、地区の自治会と改善に向けて話をしているが難しい状況である。

空き家に関しては、市の方から取り壊しの要請などが出来るのかどうかを検討していただきたい。

事務局

近隣に対して、空き家として放置してある状態が周囲に迷惑や実害を含めて影響を与えているということであれば、市に連絡をいただければ所有者に対して、近隣から声があるので改善を促すことはできます。

委員	空き家だけでなく、周囲に植えてある樹木に実がなり、ムクドリが飛んできて洗濯物に糞をしてしまうなどの鳥害も出てきている。空き家空き地の周辺事情について、自治会をとおしても構わないので、全体的な意見聴取をしながら進めていただきたいと思います。
事務局	樹木も含めて対応させていただくので、市に連絡をお願いします。
委員	空き地空き家に関する情報は自治会等地域には情報提供しているのか。
事務局	地域に対する報告はしておりません。
委員	空き家等の情報は個人情報という壁はあるが、地域にこそ情報はある。また、高齢者が住んでいる場合もあるので、空き家の状況は自治会や町内会と一緒に見守っていくことが良いシステムだと思います。
事務局	平成 25 年の空き家空き地の調査時は、国の特別措置法も出来ていないこともあり、情報の入手も個人情報の関係から限られた中で行って行きました。空き家の状況も周りから見て判断した経過があります。 しかし、国の特別措置法と今回制定した空き家及び空き地の適正管理に関する条例を踏まえて、ある程度個人情報に基づいた調査が可能になり、条例の条文の中では、周囲の方からの情報提供も積極的にいただきながら進めていけると考えており、今後は、このような流れの中で再調査をしていきます。
委員	今回も都市計画におけるゾーニングの話がありましたが、次回の審議会でお願いたいことは、海老名市として商業ゾーンの面積はこの位が適正であると考えているので、海老名駅前が商業地域なのだ。また、人口フレームが 135,000 人であるから、これだけの住居ゾーンが必要であるということについて、分かりやすくしないと今後の議論として迷走する恐れがあるし、その場だけの議論になってしまうので、一度整理して次回委員に説明をいただきたい。
事務局	線引き見直しが必要な山場になっており、線引き見直しについては過去の歴史もありますので、皆様には共通認識を持っていただくような資料を準備出来るように協力させていただきます。
会長	その他になれば、議事については以上で終了いたします。