

平成 28 年度第 1 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 28 年 4 月 22 日（金）10：00～11：40 議員全員協議会室		
議 案	・海老名駅駅間地区における都市計画の変更について（諮問）		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 磯部 定男 松本 正幸 城向 秀明	○加藤 仁美 松本 孝夫 日吉 弘子 伊波 武則	大坂 城二 市橋 輝朗 久保 徹 中島 保 鈴木 守 市川 洋一 岩岡 豊
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 名
幹 事	理事（都市・経済担当） 畑 めぐみ まちづくり部 部長 濱田 望 まちづくり部 次長 平本 和彦 まちづくり部参事兼都市計画課長 平井 泰存		
事 務 局	都市交通政策担当課長 清田 聡 都市計画課 主幹兼係長 山崎 淳 都市計画課 主任主事 宮川 直樹		
説明補助	都市計画課 主査 今井 康生		
議事結果	議案 ・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） 結論：原案のとおり可決		

## (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	諮問事項として「海老名駅駅間地区における都市計画の変更」についてご審議いただきしたいと思います。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	B地区について、容積率を400%から100%上乗せして500%にするとのことだが、トータルの面積では減っている部分があるから上乗せする等、基準があるのでしょうか。
事務局	今回、都市基盤の整備をする必要があり、歩道はかなり広いものとなっています。また、800㎡の広場も用意しました。国土交通省が定めた、高度利用地区の設定の基準というのがあり、例えば壁面後退であれば公共空間を設けることでプラス50%する等、数字の積み上げがあり、この数字となっています。公共空間に土地を貢献しているが、建築行為ができる範囲に制限がかかってしまうことから、平面ではとれないが、階層を増やし、床面積で補おうという考えで今回設定しています。
委員	その基準に則ると、600%にはできないが、500%になるという理解で良いか。
事務局	その通りである。
委員	車の進入の制限という意味で、立体駐車場を作らせないという説明があったが、その点について確認したい。
事務局	地区計画の中に駐車場機能を集約するという表現があったが、駅周辺の中心市街地の交通渋滞をふまえ、現状の都市機能を考慮したなかでは、望ましくないという判断から、表現上からあえて削除するという内容であります。
委員	積極的には誘致しないが、必要に応じて作成するのは問題ないという理解で良いか。また、車が入っていくことを規制することではないため、車道の幅は変更せず、歩道を広げたという整理でよいか。
事務局	その通りである。
委員	居住者の駐車場は、条例等で駐車場を設置する義務をあたえるのか。
事務局	都市計画で駐車場の附置義務は設けていない。 開発事業の中で、都市計画法の29条の開発許可を受け手続きをとっているが、この中で、海老名市と協議することになっている。マンション等、住居系の場合には何台設けるかなど規定があり、その数値に基づいて整理を行っている。
委員	都市マスタープランの中で将来フレームとして商業用地は平成27年までに96haという設定になっている。今回の15.7haを加えると、計画通りの面積になるというのでよいか。

事務局	15.7ha は鉄道関連施設も加えた数値となります。都市マスタープランの策定が平成 22 年 9 月であり、駅間地区のまちづくりの方針を出したのが平成 21 年であることから、都市マスタープランは駅間の開発を加味した数字ということになる。
委員	平成 27 年度で 96ha という目標となっており、現在すでに H28 年度だが、計画より遅れているということでしょうか。
事務局	総人口や土地利用区分について、将来フレームとして設定しているが、その目標に対して、ここで満たされるということではない。あくまで目標値ということであり、今後 96ha を満たすかどうかは、駅間の対応だけでは言い切れない。
委員	人口と世帯数は目標値に近い数字となったが、商業施設はまだ足りないという判断ということか。
事務局	今回の商業地域への変更により、合計で 73ha ということになるため、まだ足りないということになる。
委員	前回、市役所周辺の用途地域を変更しようとする議論の中で、商業地域はどの程度必要なのかという話をさせていただいたが、その結論はまだ余裕があるということでしょうか。先ほど、市長の挨拶でイオンモールの話が出たが、どのくらいの商業の施設をつくるのが、海老名市として望ましいと考えているのかが分かりにくいので、考えをお聞かせ願いたい。
事務局	上限設定という意味で設定しており、まだ 20ha 程度余裕があるという形になる。今回のような民間事業で進める開発はさまざまな意見があるが、上限設定までは至っていない。商業が増えている状況は良い、開発にはもう少し余裕があるという位置づけで考えている。
委員	事業者が、まだまだできる余地があると判断し、やりたいといった場合には、それを追従して、認めていくという理解でよいか。
事務局	業種業態も様々あるが、店舗の形態もあるので、開発の手法によって大きさもかわってくる。将来の制限の限界として最大制限として 96h を設定している。マスタープランであるため、なかなかその通りに土地利用がはまらないというのが現実でもある。
委員	96ha というのはマーケット調査等、ある程度根拠のある、試算のうえで設定している数字ということでしょうか。また、今時点でもその数字は変わらないということでしょうか。
事務局	現在はその計画を遂行している最中という整理である。
委員	緑地の面積は B 地区と C 地区、緑道の合計ということで良いか。また、C 地区の緑地は既存のものであるが、今回の数字に合算されているのか。
事務局	文化会館前の広場 2 号については、今回の駅間開発事業者から提供をうけている緑地であるため、その面積を含んで考えている。個別の建物をたてるときには、市の環境保全条例と市の開発指導要綱にもとづいて、一定の植樹について対応してもらおう。
委員	広場 1 号、2 号、緑道の合計でどの程度の面積か。

事務局	約 3,300 m <sup>2</sup> ということになる。
委員	建築物用途の制限というところで、麻雀、パチンコという例が出ているが、ボーリング場のような施設は規制の対象となるのでしょうか。
事務局	地区計画の新旧対照表をご覧になっての質問だと理解しているが、ボーリング場にもいろいろな営業形態がある。コインゲーム等、射幸心をあおるようなものがあれば規制の対象となるが、ボーリング場単体であれば、スポーツ施設（遊技施設）として認められるものであり、問題ない。
委員	歩道の拡幅については、広げる理由が理解できた。道路の拡幅は考えなかったのか。
事務局	区域内の道路については、事務局から説明させていただいた通りです。それぞれアクセスする道路、この地区の北東側、相模鉄道厚木線の鉄橋の下を通る道路は交差点の改良を含め、拡幅整備を考えている。C地区の文化会館、図書館方面については、西側で鉄道のアンダーパスとなる上郷河原口線の整備を進めているが、こういった接続ができるかどうかを検討しているところです。
議員	車の制限がないということだが、混雑が予測されるが、どう考えているか。
事務局	西口の事例でいうと、事前にはかなりの交通渋滞を予測していたが、駅直結の商業施設ということで、公共交通機関を利用しているケースが多く、想定した以上の渋滞はおきていない。今回の駅間地区はB地区の自由通路の両サイドに商業、業務系の施設を考えているが、自由通路から店舗に入るイメージのため、車での来場は考えていない。
委員	<p>緑化や十分な歩道を考えていただいているが、この空間が魅力的でなければならぬと考えている。自由通路は大変混んでいて盛況である。歩行者が下りて、歩行者が通路から歩いて楽しめる空間とするよう検討をお願いします。交通規制については当面考えていないとのことだが、搬入搬出の都合もあるので、順次検討をお願いしたい。</p> <p>また、建物の規制が心配である。C地区には文化会館や図書館があり、そこに向かう通路について、東京都の例で言うと育成用途等規制を入れているので、そういった規制をすることで、魅力的な空間として欲しい。</p> <p>続いて、A地区が心配である。高層マンションとあるので、子育て支援施設を用意して欲しい。街並みの連続性などを考えながら、建物の誘導を市の方でやってほしい。</p>
事務局	昨年、開発の構想について発表があり、ピナガーデンズというネーミングがされ、海老名の環境を維持した形で、緑化を図るというコンセプトの説明を受けている。地区計画により施設の見直しもかけているが、文化会館までの通路も 5.75m になり、かなり幅広となった。そういった意味で、この地区への来街者をできるだけ、楽に、楽しく歩いていただけるような街としての演出を考えている。緑化についても個々の建物ということではなく、全体で考えていきたい。
委員	できあがりだが、このイメージであるということであれば、床面積のマネジメントが心配である。過去にも発言しているが、人が入らなかった場合にはゴーストになるので、管理して欲しい。

委員	<p>みなさんの意見から、オーバーストアではないかという声がある。先ほど委員が言われたように、都市マスタープランでは人口の目標は達成されたが、平成 27 年までに 96ha という目標が設定されている。商業に関して質問をした際に、お客様が来るであろうという推測でしかなく、確固たる回答を得ることができない。海老名市の商圈や商業地域について、どの程度が良いのか、民間と市とお互いに議論をしておくべきではないか。</p>
	<p>文化会館で良い音楽を聴いても、駅に帰る道が暗いため、気分が暗くなってしまふ。舗装が白くなり以前よりは良くなったが、植栽をする雰囲気がなく、明るくしてもらいたい。</p>
	<p>自由通路から、大山を眺めているような方が多いため、マンションが建つことに対して、土地の高度利用という観点では良いことであるが、景観という意味では疑問がある。また、東西 500m 程度の距離があるが、ベンチが無い。子供が登って遊んでしまう危険もあるが、場所などを考慮して、設置してはどうか。</p>
事務局	<p>商業施設によっても違いがあり、例えばイオンの商圈とららぽーとの商圈は異なり、ららぽーとは 10km 程度、イオンはそれに満たないと思う。業種業態によって、どうやって生き残っていくかということは考えていけないといけない。協議の場がでてくれば、市としては確認していくようにしたい。</p> <p>照明については、現在は建設中のため、今後できあがっていくものとする。</p> <p>椅子の設置に関しては、あの幅員が安全に歩行してもらうための、現在の水準ということであり、椅子の設置は難しい。</p>
委員	<p>通路上でなくても、安全面を考慮して、駅構内などでもよいと思う。</p>
委員	<p>商圈が違うという話がありましたが、海老名市の場合は中心から 10km もあれば、市内全域をカバーするため、二重、三重になっていく。そういった観点もあるので、考慮願いたい。</p>
委員	<p>イオンとららぽーとはターゲットとなる客層が違ふと考えるが、イオンモールとなると近い形態であるとする。日本全国でららぽーととイオンモールが駅を挟んで両サイドにある駅はないと認識している。それを良い方向に考えるのか、オーバーストアと考えるのか、行政でしっかり議論しておいた方がよいと思う。</p>
会長	<p>意見も出尽くしたようなので、本件については、議論を終えたいと思います。本件について、原案のとおりとしてよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>異論なし。</p>