

平成 28 年度第 3 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 28 年 8 月 18 日（木）10：00～11：30 議員全員協議会室		
議案	<ul style="list-style-type: none"> ・第 7 回線引き見直しについて（諮問） ・海老名市資源化センター都市計画決定について（諮問） ・海老名市都市計画審議会専門部会の中間報告について（中間報告） 		
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 鈴木 守 市橋 輝朗 市川 洋一 向井 潤一郎 岩岡 豊 中島 保 15 名中 15 名出席
公開の可否	公開	傍聴者数	1 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	都市計画課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、主査 今井康生、主事補 田中俊輔		
説明補助	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 係長 高島常康、副主幹 小野正俊、主査 小倉 浩 下水道課 課長 深谷誠二、主幹兼係長 外村智昭 資源対策課 課長 小川隆太、係長 倉橋大典、主任主事 増田大征		
議事結果	議案 <ul style="list-style-type: none"> ・第 7 回線引き見直しについて（諮問） 結論：原案のとおり可決 ・海老名市資源化センター都市計画決定について（諮問） 結論：原案のとおり可決 ・海老名市都市計画審議会専門部会の中間報告について（中間報告） 		

(議事経過)

第7回線引き見直しについて【諮問】

会長	諮問事項として「第7回線引き見直しについて」についてご審議いただきたいと思えます。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	事務局から説明がありました。諮問案件に関しまして何かご意見、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、説明によると告示段階では調整区域ということですが、本区域の中で田んぼを作っており、納税猶予を受けている方がいます。そのような方々が耕作を続けていく状況が考えられますので、調整区域ということでの税金体系が続くのか？というのが一点。 もう一点は、一般保留区域というものが、どのような段階で住居系として市街化区域に編入されていくのかという説明をお願いしたい。
事務局	一般保留区域は説明申し上げましたとおり、線引き見直しの告示があった段階では調整区域ですが、熟度の高まった区域から市街化区域の編入に向けた協議を進めていくこととなります。市役所周辺地区に関しては39.4haという広い規模になりますので、保留区域全体を一度に市街化区域に編入することは考えにくい面があります。いくつかのエリアを設定し、土地利用方法を踏まえながら、開発行為、地区計画、土地区画整理事業など様々な市街化区域への編入手法について検討し、市街化区域編入への協議を進めていきたいと考えております。
委員	そうすると現時点では市街化区域にするという計画はないということでしょうか。 また、市街化区域編入への熟度が高まるということは地権者等にまちづくりに関して同意が得られて進められるのかどうかを確認したい。
事務局	先ほどの質問の納税猶予土地の件に関して答弁をさせていただきます。相続税の納税猶予のために届出をして、登記されている土地が納税猶予土地になっております。農地の状態を継続することで相続税が猶予されていることになっておりますが、農地の状態が継続されないということになれば、その時点で利子税を含めて国税として納めていただくようになります。 保留制度ですが、特定保留と一般保留の二つがあります。特定保留は区域を特定して計画的な市街地整備を図っていくものです。一方今回の一般保留は区域を定めはしておりますが、おおよその目安となります。今後この示された目安の中でどの区域を市街地整備していくということについて、地権者を含めて検討していくというものです。
委員	納税猶予の件はわかりました。納税猶予が続く期間は農地として確保していかなければいけないということの前提がある中で、水田もあるので用水など水の供給も続いていくと思いますが、機が熟した時点で地権者、住民がまちづくりに関して合意できれば市街化区域へ編入していくことでよろしいのですね。
事務局	ご質問のとおりです。まず一般保留に設定し、機が熟したエリアから特定保留に一度上げて、更に市街化区域編入という手法も考えられます。また、一般保留からそのまま市街化区域編入という方法もあります。市街化区域の面的整備の方法にもよってきますが、エリアを決めて農政協議を進めていく中で、市街化編入に向けて

どのような方法で進めていったら良いのかを上位機関を含めて協議、検討していきたいと考えております。

委員 説明についてはわかりました。行政としては一方的に市街化区域にしていくということではなく、一般保留区域になったメリットを生かして、市街化区域にしていくという考えでよろしいのですね。

事務局 ご質問にありましたとおり、行政が一方的に市街化区域編入を進めるということはありません。各権利者等の皆さまとご協議申し上げた中で、どのような基盤整備ができるのか、都市基盤整備が市街化区域編入の前提となりますので、事業及び担保性を明確にすることが市街化区域編入の流れになっていくと思います。

商業地域に隣接した調整区域があるというのが、海老名市の都市計画の特徴であると考えております。また、河原口ー勝瀬線の北側は商業地域となっていることから、市としましては、海老名駅を中心とした中心市街地のエリアとしては、今回、一般保留区域として設定したエリアまでは将来市街地として必要であると考えております。

委員 特定保留である運動公園周辺地区に関して確認ですが、用途地域は工業地域であるのか、工業専用地域であるのか。

また、工業地域の周辺に住宅が建つと操業が難しい面が出てくる。工業地域であっても住宅が建たないということであれば条件は違う。海老名工業団地が本郷にあるが、工業の専用地域であるので成り立っている。運動公園周辺地区はどのようになるのか。

事務局 運動公園周辺地区のA1地区は工業地域となります。工業地域ですと住宅も建築可能となりますが、本地区は地区計画も定めていく予定で、地区計画の決定も今回の審議会の諮問事項となっております。その内容としては、A1地区の工業地域に関しては住宅が建てられない、工業系の用途に特化した内容となっておりますので、住宅が建築され工業側の環境が悪化することも無い、良好な工業地として維持していく方針としております。

委員 海老名市の中小企業、零細企業が困っている点は、創業時には周辺に住宅地がなかったが、住宅が増えて困っているという企業が多数ある。

海老名市に創業できる土地はあるが高額で難しい面もある、工業専用地域として一か所に集めてもらうと非常に入りやすい状況となる。本題から反れるが市として、何か考えはあるか。

事務局 今年の2月に神奈川県から一定の条件の下であれば市街化区域に編入しなくても地区計画で出来るようにという制度改正がされたこともあり、市としても制度について市域の中で活用できるようによく勉強していきたいと考えております。

ご意見にあるように、海老名市では地価が高いこともあり、様々な条件をあてはめていくと、市域の中でどこでも制度活用できるということではありませんが、研究を重ね、地権者の理解を得ながら、県と協議を重ねていきたいと考えております。

委員 運動公園周辺地区の工業地区はロットとしては大きく取れていますが、中小企業等が進出するには難しいということ認識しています。工業系ということで製造、工場、研究所、物流などの進出が予想されるが、組合施行ということの中でどのような見込みがあるのか現状をお聞きしたい。

市街地整備課長	現状での将来的な利用ということですが、組合施行ということで事業協力者は決まっております。場所も海老名インターチェンジ直近であることから需要が多いということを知っております。その中でも製造や物流について、面積以上の需要があるということは知っておりますが、その具体的な内容について、市の方には示されていない状況です。
委員	運動公園周辺地区のA1地区に街区的な部分や区割りは作らないのか。 大きなロットであっても区割りをを行うことで、中小企業等の進出も可能になると考えるが。
市街地整備課長	図面上ですと区割りは入っておりませんが、比較的大きなロットで区割りをすることで考えています。また、県道下今泉-門沢橋線に面した部分では、一部小さなロットになるところも出てくると聞いております。
委員	先ほどの、5ha以上の工業用地は用途地域を変更しなくても地区計画で許可になるという件ですが、一般企業で一区画の中で消化するのは難しいと思う。5haという規模は大企業であれば可能性はあるが、企業等を寄せ集めての5ha利用は可能なのか。 また、納税猶予に関して、区域内にある面積を代替えで移行できるのかどうかをお聞きしたい。
事務局	納税猶予の付け替えに関して、公共事業であれば、ほかに納税猶予を受けていない農地があれば可能であると思いますが、工業団地を作るにあたり納税猶予の付け替えが可能であるかは、税務当局と内容を確認し進めていかなければなりませんので、現時点では回答できません。 5ha以上の工業用地であれば、調整区域でも用途地域を変更しなくても地区計画で許可になるという件ですが、神奈川県において規制緩和をかけていくものですが、内容及び詳細につきまして、今後上位機関と詰めさせていただきたいと考えております。
委員	運動公園周辺地区A1地区の工業地域への大企業の進出について、企業が撤退する場合はどのような考えをもっているのか。
市街地整備課長	市としても、事業者としても安定的な優良企業に来て欲しいという面は命題だと思っております。事業協力者としては地域の意向も踏まえた中で企業を選定するものと考えております。
委員	良好な立地条件を踏まえて、全庁的なまちづくりであることはわかりました。 そこで、工業地域であるが、柔軟に考えて高齢者施設や福祉施設の建設などの話が出たのかどうかを伺いたい。
市街地整備課長	運動公園周辺地区に関しては、市の総合計画、都市マスタープラン等で工業系及び工業流通系の土地活用を図るということで方針決定されており、それらに基づき様々な手続きが進められてきております。なおかつ本件につきましては地権者の皆さまにもご理解を得て地区計画の内容も定めてきております。 工業地域内への福祉施設等の建築ですが、先ほども工業地域における住宅の問題など用途の純化という面も都市計画の目指すところですので、本地区における工業地域内への福祉施設等の建築は考えておりません。

会長

ほかに意見が無いようです。意見も出尽くしたようですが、本件については諮問されております。今回申請された「第7回線引き見直し」の案件については原案どおりとすることで、ご異議ありませんか。

(全委員)

異議なし

会長

それでは、原案どおりの旨答申いたします。

(議事経過)

海老名市資源化センター都市計画決定について【諮問】

会長	それでは、次の諮問事項として「海老名市資源化センターの都市計画決定について」についてご審議いただきたいと思います。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	事務局からの説明が終わりました。何か質問があればお願いします。
委員	海老名市には資源化センター、美化センター、高座清掃施設組合がありますが、今回の諮問は全ての施設に該当するものであるか確認したいことが一点。 また、資源化センターの改修理由は理解できたが、所在している場所が海老名サービスエリアの下り線の入口になるが、車を停車してサービスエリアに入れるようになっており人の往来が激しくなっている。航空写真でも分かるように緑(雑草)が多くなっているので、資源化センターを改修するのと併せて、周辺の草刈りを含めた維持管理、環境の美化を要望したい。
事務局	一点目の都市計画決定についてお答えします。建築基準法 51 条の条文で資源化センターのような特殊建築物について、一定規模以上の新築又は増築を行う際に、公共施設であれば都市計画決定、民間施設の場合は 51 条の許可が必要となります。 ご質問のありました、高座清掃施設組合につきましては、処理施設として既に都市計画決定されております。そして今回の資源化センターについては建替えを行うことにより処理機能が日量 5 t を超えるようになることから、都市計画決定を行うものであります。美化センターにつきましては収集作業における事務所となりますので都市計画決定を行う必要はありません。
委員	現在、高座清掃施設組合の建替えを行っていますが、この建替えについても都市計画審議会で計画決定されたものなのか。
事務局	高座清掃施設組合については、区域が既に都市計画決定されていますので、その中での建替えについては、新たに都市計画に定める必要はありません。
資源対策課長	周辺の鬱蒼とした草の繁茂については、地権者に可能な限りお伝えしてまいりたいと思います。 海老名サービスエリアの入り口が出来たことに関して、車や人の往来が激しくなっている状況であり、収集車が運行する件に関しても、収集者に注意を促していきたいと考えております。
委員	今回は資源化センターを建替えるので、都市計画決定をしていくといいことだと思いますが、建替える際にこの場所でなければいけないという検証をされたのかを確認したい。 先ほど車の往来の話がありましたが、都市計画決定されてしまうと、場所が確定されてしまう。この場所に建替えを行うようになった経過をお聞きしたい。
資源対策課 資源対策係長	今回の改修工事ですが、建替えという言葉は使用しておりますが、「施設の増強」ということで認識いただければと思います。 処理能力の件で説明いたしました。ビン・カンについては将来的にも増量の見込みはありませんので設備については現状のもので対応してまいります。その設備も老朽化しておりますので、順次オーバーフローや新規の設備へ更新したりすることは必要になってくると思われます。

しかし、ペットボトル及び容器包装プラスチックについては、能力が不足しておりますので新規の設備を導入する必要があります。新規設備導入により処理能力が向上することに伴う都市計画の決定となることをご理解いただければと思います。

会長

ほかに意見が無いようです。意見も出尽くしたようですが、本件については諮問されております。今回諮問された「海老名市資源化センター都市計画決定」の案件については原案どおりとすることで、ご異議ありませんか。

(全委員)

異議なし

会長

それでは、原案どおりの旨答申いたします。

(議事経過)

海老名市都市計画審議会専門部会の中間報告について

会長	それでは、続きまして、海老名市都市計画審議会専門部会から（仮称）海老名市住みよいまちづくり条例について中間報告があります。事務局から報告をお願いします。
事務局	（事務局より説明）
委員 （専門部会座長）	<p>前回の第2回都市計画審議会において、会長から専門部会委員として7名が指名され、私が座長として、（仮称）海老名市住みよいまちづくり条例の策定について、専門部会委員の積極的な意見をいただきながら、取り組んできた結果を提言書としてまとめたものでございます。</p> <p>海老名市は、今まで「攻め」のまちづくりを進めてきましたが、「守り」の面も必要になってきたものと思います。</p> <p>また、県下でも開発指導要綱を条例化していない市町は数少ない状況です。地域の実情にもよるとは思いますが、海老名市においても様々な問題が起き始めているということで、（仮称）海老名市住みよいまちづくり条例が位置づけられていくものだと思います。</p> <p>今回、整理した段階では具体的な事は決まっておられません。基本的な姿勢ということで説明をいただきました。色々な意見交換を行う中で、海老名市で問題ではないかと思われる土地利用が生まれつつあります。例えば九里の土手の斜面における開発行為や用途地域（市街化区域）と市街化調整区域の区域堺で問題となっていること。また、海老名市においては市街化調整区域が広く残っています。その調整区域で起こっている土地利用の問題などが海老名市の特徴であるとも取れます。これらのことを中心に専門部会で議論していくのかと思っています。</p> <p>もう一つは手続きの問題であります。法律に合っていたり、条例における規制値ぎりぎりでの申請であっても許可を出さざるを得ない状況ですが、第三者的な機関を設けて、海老名市景観審議会で行っているようなプロセス（事業者による説明を行い、景観形成基準の適合を判断する。）が必要になってくると私自身は思っています。このように手続きの面についても、きちんと議論していきたいと思っております。</p> <p>現在開催している第3回都市計画審議会の前段で、第3回専門部会が行われた中で意見があったのは、条例を定めてしまうと進行管理が行き届かない面があり、後手に回ってしまう市町の傾向があります。このように運用管理についてもきちんとフォローできるような仕組みについても意見が取り交わされました。</p> <p>報告の補足については以上です。</p>
事務局	座長からも説明がありましたとおり、第3回都市計画審議会の前に第3回専門部会が開催され、今回、提言書（案）としてお配りしている資料の1ページには「2回の審議の過程で…」とありますが、第3回専門部会を開催しておりますので「3回の審議の過程で…」という文言を直し、表紙に記載のある（案）も消して中間提言として、まとめさせていただきます。
会長	この度は専門部会委員の皆様、短期間でしたが、大変お疲れ様でした。事務局からの説明が終わりました。何か質問があればお願いします。
委員	9ページの開発指導基準の中で、開発道路について、幅員6m以上、袋路状とはせず通り抜けできるようにする。と記載があるが全ての開発行為に適合するのをお聞きしたい。

事務局	<p>現在の開発指導要綱において、開発道路の幅員は基本6mとして、やむを得ない場合は4.5mとしております。一方では建築の基準によると4mとしている面もあります。専門部会の中でも、委員である厚木土木事務所東部センターからも、もう少し整理した方が良いという意見をいただいていますし、道路管理者からも話が出ていますので、全体的に整理させていただきたいと思っております。</p>
委員	<p>開発指導基準を見ていると、規制が厳しくなると感じています。 また、土地の形状によっては袋路状にしなければならない土地も出てくるかと思っておりますので、今後検討の中で十分に考慮してもらいたいという意見です。</p>
事務局	<p>意見のありました、袋路状の関係ですが市内のある地区で一度開発を行い、行き止まりの開発道路を作り、二次開発として行き止まりの開発道路を更に延伸し、延伸した先に、別の開発道路があり繋げられるのに繋げずに、通り抜けができないといった事例があり、細長い袋地の道路が出来てしまった経過もあります。 このような場合、入口の家屋が倒壊してしまうと動きが閉塞してしまうというように、災害時の防災上問題視されているところもありますので、袋路状の道路については何らかの対策をしていかなければいけないということではありますが、無理に規制をかけるものでもないので、適宜、基準については考えていきたいと思っております。</p>
委員	<p>各項目の初めに、事務局案概要が示されていますが、どのような経過の中での記載であるのか。 また、先例市を参考にしているかと思っておりますが、その部分を簡単に説明願います。</p>
事務局	<p>今回の専門部会に対して事務局案で考え方を提案するにあたりまして、事前に先進市としまして、県内は平塚市、厚木市です。この2市は特定行政庁であり、開発の許可権を持っている市となります。また、伊勢原市と逗子市も参考にしており、この2市は海老名市同様に特定行政庁ではなく、開発の許可権も持っていない県内の市となります。県外では東京都練馬区を参考にしました。練馬区は特定行政庁でもあり、開発の許可権も持っています。このように他市の事例を基にし、海老名市の実情を考慮して、市民協働の制度や開発の許可基準についても提案させていただいております。 今回、提言書の中では概要としてまとめていますが、実際にはそれぞれの審議事項に応じて詳細の資料を提示させていただいております。</p>
委員	<p>私も本日9時から開催された、第3回専門部会を傍聴しましたが、委員の皆様が活発に意見交換をされ、素晴らしいと感じました。 このように、専門部会が開かれていることに関して、市民の皆様にはどのように周知されているのか、公開の方法について伺います。</p>
事務局	<p>専門部会の開催日程につきましては、都市計画審議会と同様に市のホームページで情報提供させていただいております。傍聴につきましては会場の都合上、2名程度ということで人数を制限しています。 専門部会の結果についても、今後ホームページで公開していく予定です。 また、都市計画審議会の委員にも、ご希望があれば専門部会の資料をお渡ししますので、事務局へ連絡をお願いします。</p>
会長	<p>ほかに意見はありますか。なければ、本件につきましては中間報告でありますので、これまでといたします。 本審議会の意見を参考にしながら、今後の専門部会において進めていただければと思います。</p>