

平成 28 年度第 4 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 28 年 12 月 8 日（木）13：30～15：30			703 会議室
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） ・（仮称）海老名市住みよいまちづくり条例骨子（案）の報告について（中間報告） 			
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 長嶋 睦美 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	鈴木 守 市川 洋一 岩岡 豊
公開の可否	公開	傍聴者数	15 名中 14 名出席 0 名	
幹事	理事（都市・経済担当）兼 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、 係長 山崎 学 主査 今井康生、 主事 古谷 梢 主事補 田中俊輔			
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 ・（仮称）海老名市住みよいまちづくり条例骨子（案）の報告について（中間報告） 			

(議事経過)

・海老名都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】

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いて」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	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	望地の生産緑地について伺いたい。一団地の集団として所有者の異なる農地の合計が500㎡以上で指定したが、今回の申出で残地が500㎡に満たなかったとのことだが、地権者がそれぞれ異なるということで間違いはないか。その場合に、残地についての固定資産税はどうか。
事務局	2つの土地を1つの生産緑地地区として指定することは認められている。今回は右側の土地所有者から買取り申出を出された。左側の土地については所有者が異なる。 固定資産税については、1月1日付の評価になる。そのため、残地については生産緑地指定解除の評価と思われる。
委員	一方の所有者は納得された上で解除されるという認識か。
事務局	道連れ解除と呼ばれているが、海老名市では初の事例。他の市町でどう対応しているか確認した上で、やはり制度上解除されることになることになると所有者にお伝えしている。また、申出された所有者からも、一方の所有者にご説明してもらい納得されている。
委員	納得されていれば良いと思う。この様なケースについては今後あると思う。指定後30年を迎えるにあたって、今後も対応をお願いしたい。
委員	今回の3件は市が買取りを行わず、農業委員会であっせんしたが、あっせん不調となった。今後の政策として、生産緑地に対する考え方について、基本的な考えや、対策はあるか。
事務局	都市農業振興計画に道連れ解除についても記載がある。都市の農業に対する位置づけが変わってきている。それに伴い法改正もあるかと思われ、それについては、しっかりとした対応をしていかなければならないと考えている。
委員	買取り申出の始めの窓口は市となる。そのあとに、市が買取りを行わなければ農業委員会となるのだが、買取りの考え方が都市計画の中で重要などころになると思う。買取りについて、わかりやすい方針をお願いしたい。
委員	今里三丁目の生産緑地について、何回目の買取り申出となっているのか。また、買取り申出の金額は提示されていると思うが、その後の農業委員会に提示された金額をみると、とても農地として買取りが難しい金額である。買取り申出として受けていることと現実とは逆行している。
事務局	回数について、もともと大きい面積であったところから縮小している。また、あくまで、金額については、定めはなく所有者の申出の記載によって提示されるもの

で、それについては言及することはできない。

委員

故障によって、買取り申出された場合については、一回だけではないのか？複数回でよいものか？

買取り金額については、農地として買取る場合の金額と、宅地として見積金額の差がありすぎる、その場合の是正指導などはないものか。

事務局

複数回縮小をおこなっているが生産緑地法において回数を規定してはいない。また、金額についてだが、農地としてあつせんすることと、宅地として見積もりを出すことについて確かに金額に開きがある。しかし、あくまで所有者の申出によるものなので、こちらから査定をするのも難しいと思う。

委員

買取りもない、あつせんも不調となっている。この法律はちぐはぐに感じる。この部分について、改正案は出てこないものか。

事務局

生産緑地制度についてはバブル前のもので、市街化区域の中で未利用地を住宅地として生かすように当時の建設省が定めている。農地を住宅地として生かすために、宅地並み課税としたが、農地を続けていく方の救済措置として、宅地並み課税を行わず生産緑地として一方で農業を継続してもらおうとするもの。

しかしながら、当時と今と環境が変わっている。当時は解除については市に公園として買取りの申出をするものであった。しかし現況では、国は開発行為における提供公園について、緩和していこうと動いている。それは規模の小さい公園を多く持つことで自治体の財政負担が多いこと、また少子高齢社会において公園を利用する方が少なくなった。

これらのことから、おっしゃられるように当時の趣旨で始めた生産緑地制度は今の時代にあってこなくなったのは確かだと思う。

また、申出の希望金額についてだが、市では買取り申出をいただいた時に、金額よりも公共用地として必要かどうか判断している。必要となれば、当然金額は提示されているが、価格について具体的に話を進めていく形になる。いままで買取り申出をいただいているところで、あらたな公共用地として取得したいということがあまりなかった為このような状況になっている。

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「海老名都市計画生産緑地地区の変更について」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)

・(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例骨子(案)について【中間報告】

会長	それでは、続きまして(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例の骨子(案)について中間報告をしていただきたいと思います。事務局から報告及び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	<p>開発指導基準について、開発道路の幅員は6m以上とあるが、普通の農地だと一反約300坪、10間間口で18mのところ6m道路と隅切りが2mずつ取られる。敷地として優良な宅地造成が出来ないのではないかと心配している。</p> <p>建築基準法第42条第2項道路において、道路が狭い公道から道路が広い開発道路となると色々と懸念事項が出てくるのではないかと。</p> <p>駐車場の基準について、駅周辺は戸数の2/3で良いが、その他の場所は100%となっている。これは差がありすぎるのではないかと。同じ用途地域でこれだけの差が出ることに好ましくないのではないかと。</p> <p>市街化調整区域150㎡以上という建築敷地の最低制限について、公共用代替地において150㎡に満たない場合はどの様にするか。</p>
事務局	<p>現在の開発指導要綱でも基本は開発行為による新たに設置する道路は6m以上としている。ただし、縮小規定がある。そもそも基となっている都市計画法で定められる技術的細目のなかでも6m~12mの中で定めることとなっている。それに対する縮小規定もある。今回の条例のなかでは、交通に支障のない、やむを得ない場合には縮小規定を設ける予定である。</p> <p>駐車場の関係について、時代背景でだいぶ変わってきている。条例策定の担当部署としてはこのように考えたが、所管課においては今の要綱の基準が良いとの回答を受けている。その為、この部分については現行基準に近い形となるように修正したいと思っている。</p> <p>市街化調整区域の150㎡について、収用移転で市街化調整区域に出る場合においては、敷地面積1.5倍取れるということになる。通常は狭小宅地ではない限り、100㎡はあるものと考えている。そのため100㎡の1.5倍ということであれば150㎡はとれると思っている。既存宅地を使い市街化調整区域で開発している場合にも150㎡以上を基準に開発行為を行っている。そういった意味で150㎡としている。</p>
委員	500㎡未満で位置指定道路を申請した場合は、どの様な取扱いになるのか。
事務局	位置指定については、建築主事が行っている。基本的に位置指定については準公道としているかと思うが、そのため市道として認定できるような規格ではないと位置指定が受けられないものとする。ただし、最終的には建築主事の判断になると思う。
委員	あまりにも負担をかけさせるような条例は好ましくないと思う。開発申請側の意見も十分に加味した上で条例の策定を進めて欲しいという感想である。
委員	<p>全体を通して、冊子になり、まとまると理解が難しいと感じた。一般市民が理解できるか心配であり、少し整理したほうがよいのではないかと。</p> <p>また、それぞれの申請においては、都市計画審議会の意見を求めるものとなっている。そうするとこれらが上がってきた場合には毎回都市計画審議会を開いて、運</p>

営していくこととなる。行政として開発指導に対応する職員は足りているのか。十分対応できるのか、これらについて考えを伺いたい。

事務局

幅広い内容の条例となっており、もう少し整理をした方が良いとの事だが、当市の場合には、特定行政庁ではなく、なおかつ開発許可権限もない。今までは、要綱で運営してきたが、例えば、権限がある他自治体では、開発指導基準条例や技術基準だけを定めた条例など単独で定めてきたところもある。そのようなところでは、市民参加型のまちづくり条例を定めるにあたっては、市民協働の部分を条例化すれば良いかもしれないが、当市の場合では、開発指導については、これまで条例化には至っていなかったことが実情である。しかし、近年様々な土地利用の考え方が出てきており、地域によって問題もでてきている。そこで海老名市としてはそれらを全てまとめて条例にしようということが条例策定の発端の一つである。

他の自治体の事例をみると、今回当市で取り組もうとしている条例内容で動いている自治体が多いこともあり、それら条例を全てまとめたいと考えている。

分かりにくいということについて、資料の作り方が良くないかもしれないが、パブリックコメントを実施する際には通常よりも期間は長くする。また、広報えびなに情報を載せて出来るだけ市民の方に情報を開示していき、条例制定に向けた手続きを進めていきたいと思っている。

委員

行政の運営が大変になると思うが、スリムな形で骨子を決めて、逆にボトムアップ的なスタートの方法はどうか、例えば第一次の条例をつくり、何年後かに見直しを行い作り直す形はどうか。もちろん理想形を初めから出すのもいいが、年数をかけてレベルアップしていくものも良いのではないか。検討してほしい。

また、開発指導に対応できる職員は何名くらいいるのか。それは、市民からの要求に行政が受けて調整する中で、最終的には都市計画審議会に諮り審議されることになるのだが、その際にジャッジが正確にできないと市民にとって問題になり兼ねない。そのあたりについて、どの様に考えているか。

事務局

開発指導基準については、条例及び規則さらにその下に技術基準とし、いわゆる分かりやすくしたものを別途定めて、それらをもって窓口対応したい。それらは全てオープンなものとして、その基準書をみれば開発計画が立てられる形にしたいと思っている。基本的に、事務処理は現行の要綱に基づくものと今回の条例は大きく変わるものではない。むしろ制度を定めるという事により、例えば周辺住民から開発意見があった場合には、制度に則って対応してもらう様に整理しやすくなると考えている。

委員

分かりました。また専門部会で議論させていただきたいと思う。

委員

骨子の感想と要望を述べたいと思う。市民目線で見ると感心すべき点は、迷惑施設について、今回の条例の中でよくまとめて文章化してあり、手続きや取り扱い方について成文化していることは、とても良いと感じた。行政にとっても市民にとっても、明らかになることはとても良いことだ。

ラブホテル、パチンコ屋について、駅前のパチンコ屋の駐車場は、市民からの関心も高い。ここは住宅側に向いており、排ガスが降ってくると言われていたが、そこは商業地域で合法であり、何も言えないままであった。しかし、新たに禁止区域を設けて、市民と共に決める形になっている。市民にとっても、まちづくりにとっても感心できることである。

もう1つは、市民が都市計画に参加する事が今まではできなかった中で、実際に出来るか出来ないかは別としても、開発行為における市民参加について制度化、条例化することが、まちを活性化するひとつの手法や手段となることは良と思える。

要望としては、これまでの10年間は海老名の潜在的な可能性をうまく官と民とが協働して発揮した結果発展してきたと思われる。

これからの課題としては、工業出荷額が低下傾向となり、商業地域においては、西口ららば一との結果はまだ反映されていないが、小売販売額も低下している。とすると、今後、駅間地区における小田急の投資計画や、海老名駅北口開設もあるが、これからの10年を考えた場合に、今までの潜在的な可能性に代わるものは何か考える必要があると思う。それにはターゲットはどこか、市役所周辺地区の市街化や厚木駅前再開発事業などの計画もあるなかで、ターゲットを明確化して民間の資源を投入してもらう手法はどうするのか、あるいは市としてノウハウをどこに結集するか、これらターゲットを明確にすべきであり、これは自身の希望、要望でもある。

また、海老名市は特定行政庁ではないが、今後は開発行為を行う場合、まちづくり条例の他に、環境保全条例、景観条例、消防法など様々な法令が関わってくる。開発行為について現在は都市計画課で事務を行っているが、今後もスムーズに迅速な対応するために窓口を一本化して民間からの申請に対して、齟齬の無いように取り組んでもらいたい。

委員 海老名市のまちづくり条例は他の自治体とどこが違うのか。

事務局 市民協働について、市民発意におけるソフト系事業以外に、ハード系の重点地区について定めていること、一定規模の開発の場合には地区計画もしくは建築協定の制度を活用すること、大規模土地取引の制度を設けていること、これにおいては平塚市以外で県内にはない。また、事前同意を求めていること例えば工業系の中で一定規模のマンションにおいて事前同意を必要としている。これは全国的に見ても定めているところは少ない。また、ラブホテルと遊技場における禁止区域を定めている。ラブホテルについては県内では厚木市、大和、茅ヶ崎で制度化しているが、遊技場においては県内で鎌倉市のみとなっている。

そのような部分が、県内では突出した事項であると思っている。

委員 市民にもまちづくり条例の作成意義、海老名市の特徴や目指すものを説明してほしい。

委員 浜田町には建築協定があるが、当初に建てた条件と、新たに建てる条件が変わってきている。当時は余裕をもってしたが、新たに2世帯住宅などを計画しようとすると、敷地いっぱい建てることになってしまう。やはり、条例策定では、考え得る事項を詳細まで盛り込んだものでなければならないと思う。この浜田町建築協定ではそういった建築協定になっているため、その範囲で守られていると思う。何かあった場合に改正する条例ではなく、考えられる範囲で初めから詳細までつめて制定した方が市民は納得すると思う。浜田町の実態を踏まえて申し上げる。

委員 構成について、一番大きな点は、地域配慮のまちづくりと環境保全のまちづくりである。土地利用が多様化しているなかで、それらに生じる問題を解決するためのものである。

また、市民協働と市民提案のまちづくりは、これからの将来に向けて通じることである。いままでは比較的トップダウンで、市が考えてまちづくりを行っていたが、これからは、大きな開発や公共施設の再編において、市民参加がいままで以上に増えると思われる。それはこれからの問題になる。

先ほどの建築協定についての意見では、先手必勝ということだが、この条例もまさにその通りになれば良いと思う。

また、先ほどの話しでも上がったが、海老名市独自の条例と言うならば、神奈川県下の条例をいいとこ取りしていると思う。

都市マスタープラン策定時に条例がなくて大丈夫か懸念していたが、今回こういった形で条例を策定できたことは嬉しく思う。市民レベルで環境を整えていきたい。

また、市民参加についても少しずつ芽が出てきたのではないかと考えている。
以上、感想となる。

委員 P14の教育社会施設関係について聞きたい。住宅戸数500以上で教育社会施設設備協力金を負担となっているが、この500戸という数字はどの様に決めているか伺いたい。

事務局 基準については、他の自治体を参考にしている。

委員 川崎では50戸から150戸の場合に保育所もしくは30万円と決められている。180戸以上は認可保育園。東京都では100戸以上で30万円となっているが。

事務局 確かに川崎市では、要綱を策定して協力金を求める形になっていたと思う。当市でも協力金という形で制度化したいと考えているが、川崎市と当市とでは待機児童の数に差があると考えている。この議論については専門部会でも挙がったことがあり、事務局としても施設提供が相応しいか考えたが、今後、例えば少子高齢化になった場合、開発事業において提供した保育所施設がいらなくなった場合はどうするかという議論になった。そうなれば、条例に基づいて提供した施設を無くすとなれば信義則に反することになり、影響の度合いが大きいと思われる500戸という場合において定めた。

委員 議会において、市長の話しのなかで400戸規模のマンション建設計画があると聞いている。しかし、これらは負担金がクリアしてしまう。

川崎市の発展してきた背景と、海老名市が急速に発展してきた状況をみると大差はないように思える。川崎市の例に倣って50戸から100戸の場合で基準を設けるのはいかがか。

事務局 海老名駅西口周辺や駅間地区において大規模マンションの計画があるのは事実である。しかし、西口については本来工業系の用途でありながら工業系ではないマンションの計画となっている。それについては、今回の条例で特定開発事業の取扱いとして事前同意を必要としている。そのなかで、行政指導をしていきたいと考えている。

委員 それでも、180戸以上などの基準を再検討してほしいと考えている。

また、P13特定開発事業の各種鉄塔において同意基準となる公共性、公益性についての判断はどの様な取扱いとなるのか。

事務局 明確な判断基準を定めて運用していく必要があると考えている。技術的な関係は技術基準となるが、それ以外の面では運用基準を規則の下に定めたいと考えている。質問の公共性、公益性については、どれだけ市民において使われるものかという事が判断基準になってくると思われる。それは、同意基準のもう一つとなっている『他に代替する施設がないか』ということが大きな判断基準となると考えている。たとえば送電線について例とすれば、現在の日本の技術では送電線を地下化することは可能であり、仮に送電線の計画があった場合には地下化できるのではないかと議論をさせていただくことになる。

委員 携帯電話基地局については、どの様に判断されるか。

事務局 携帯電話、タブレット端末については既に、国民一人に一台普及していると考えられる。さらに携帯電話は緊急地震速報が流れるなど、当たり前利用されている

ことから、現実的には公共性、公益性という観点から無くすことはできない施設と考えられる。仮に、携帯基地局の計画が事前同意として申請が成された場合には、必要性を鑑みて判断していきたいと思っている。

委員 P10の太陽電池モジュールの設置基準について記載があるが、例えば風力発電の鉄塔について技術革新があり、小型や中型の建設計画があった場合の取扱いについてどう考えているか。

事務局 風力発電については鉄塔の部類になるかと思うが、実情は大型のものから小型のものまである。ただし、そのなかで問題となるのは騒音ではないか。
一般家庭にそれほど普及していない理由としては、騒音問題があり、それは環境基準で規制されていくべきものかと思われる。

委員 太陽電池モジュールについて市街化区域では周知範囲の対象となっていないが、国分北で太陽光パネルがあると聞いている。市街化区域では周知、住民同意を必要としないのか。

事務局 市街化調整区域とは市街化を抑制すべき場所であり、それは農地に影響を与える建物ではなければ、何でも良いという考え方ではない。太陽電池モジュールは少なくとも市街化調整区域において土地利用の可能性があるものとみている。それら市街化調整区域における土地利用の可能性があるものをここで挙げている。
太陽電池モジュールが市街化区域で問題となるケースとしては、景観の観点から問題視される可能性はあるものの、近隣住民の迷惑にはならないと考えている。そのようなことで、太陽光発電については、市街化調整区域を対象としている。

委員 構想段階で事前同意として市長の同意を必要とすることについて、法的にクリアできるものなのか。

事務局 このことについて、上位法で地方自治体における権限は示されていない。同意という行為が100%義務と定めることは可能か、法制部局と協議をしていく。

委員 構想段階とは、どのようなイメージであるか。

事務局 事前同意で問題となるであろう事例として、ある程度、事業者側が投資をした上で計画の相談を持って来られた際に、それは認められないと判断した場合に、これら投資した分の補償について問題となるケースがある。それら問題とならない様に、あらかじめ投資される前に、場所と事業計画を持った段階を捉えている。

委員 都市計画部局で考える、まちづくりの定義を初めに入れたらどうか。切り口は様々あると思うが、市が考える定義を入れた方が市民としては見やすいと思うが。

事務局 これから条例の条文策定していく中で、条例の目的趣旨を入れる形になるが、今いただいた意見を参考に策定していきたい。

(議事経過)

- ・ 第7回線引き見直し告示報告
- ・ 生産緑地法改正の動向について
- ・ 都市計画審議会委員の改選について

会長	「その他」になりますが、何かありますか？
事務局	第7回線引き見直し告示報告について事務局から説明。 生産緑地法改正の動向について事務局から説明。
委員	「その他」2つ目の生産緑地について質問したい。土地税制が絡む法律については、自治体別に独自の施策を設けることは出来ない。個々の自治体において税制を特別扱い出来ないわけであり、そうすると税制以外の施策について何か、市独自の対策や余地はあるのだろうか。
事務局	市で農地に対してどの様な施策がとれるかは、今後の課題と思っている。また、税制改正だけではなく、生産緑地法の改正も伴ってくるため、それらの改正を踏まえてどの様な対応が可能か研究していきたいと考えている。
会長	「その他」になりますが、何かありますか？
事務局	都市計画審議会委員の改選について説明。
会長	委員の任期についてでございますが本日の中間報告にもありましたが、現在「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例」について、諮問を受け、本審議会及び専門部会において審議を行っているところであります。非常に重要な案件であることから、可能な限り現委員の方に審議を続けていただきたいと考えております。 現委員の任期は来年3月末までとなっておりますが、現委員の方については、可能な限り継続して委員としていただくよう、市長に対し申し入れをしたいと考えておりますが、委員の皆様いかがでしょうか。
(全委員)	異議なし
会長	ありがとうございます。それでは、その旨市長に対し、文書にて申し入れをしたいと思っております。 ほかに意見はありますか。なければ、議事については以上で終了いたします。