

## 平成 29 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 29 年 7 月 20 日（金） 13：00～14：30 議員全員協議会室		
議 案	1 （仮称）海老名市中高層建築物の日影に関する条例の制定について（報告） 2 海老名市都市計画審議会条例の改正について（報告） 3 海老名市立地適正化計画の策定について（報告） 4 その他 ・生産緑地法の一部改正について（情報提供） ・海老名市住みよいまちづくり条例の制定について（情報提供） ・平成 29 年度海老名市都市計画審議会開催日程及び案件（予定）について（情報提供）		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 市橋 輝朗 米川 僚一（代理： 中島 保	○加藤 仁美 松本 正幸 野地警部補	大坂 城二 日吉 弘子 城向 秀明  長嶋 睦美 山中 孝文 伊波 武則  15名中12名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	2名
幹 事	参事（都市・経済担当） まちづくり部 部長 まちづくり部 次長 まちづくり部 都市計画課長	濱田 望 武石 昌明 平本 和彦 江下 裕隆	
事 務 局	都市計画課 開発指導担当課長 都市計画課 都市政策係	佐藤 秀之 係長 今井 康生、主査 左藤 文子、 主査 見富 基裕、主事 大矢 貴裕	
議事結果	○報告事項 3 件 ○情報提供 3 件		

## (議事経過)

- ・議案(1)(仮称)海老名市中高層建築物の日影に関する条例の制定について(報告)

会長	報告事項1、(仮称)海老名市中高層建築物の日影に関する条例の制定についてを議題といたします。
事務局	事務局より説明をお願いいたします。 (資料1に基づき、事務局より説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
委員A	鉄道事業者に意見を聞くようなステップは予定しているのでしょうか。
事務局	委員ご質問のとおり、鉄道事業者に対しましては同意をいただくことを考えております。
委員B	高さの制限を緩和するということになりますと、結果的に容積を増やすということにつながる訳ではないと理解してよろしいのでしょうか。 つまり、あくまで高さ制限の緩和だけということでしょうか。
事務局	この条例におきましては、日影における建物高さを緩和するのみとなります。 しかしながら、市街地再開発事業等においては、容積率の上乗せも必要となるのですが、その場合、都市計画の用途地域に付随する基準容積率や地区計画により、容積率の上乗せにより、別途、都市計画決定や変更で確保していくこととなります。
委員B	つまり、市街地再開発事業のような場合、容積率の上乗せを見込んで、高さの緩和を図るということで理解してよろしいのですね。
幹事	基本的には建物を建てる場合には、その用途地域による容積率と建蔽率により建物の大きさや高さが決まってくる訳ですが、それとは別に用途地域によって主に北側に落ちる日影に対する規制を定めているのが今の建築基準法となっております。 なお、日影の対象区域が道路や河川等の空地であれば規制の対象から除外されています。 そうした中、市内には鉄道が3線あることから鉄道施設が多い状況にあり、現在の法では駅施設は日影規制の対象となっております。 特に駅直近では建物の高度利用を図る上では建物の高さも必要となってくるようになりますので、今回の条例では鉄道施設に対しては日影の規制を緩めていくためのものであり、容積率や建蔽率には直接的に係るものではありません。
委員B	例えば、容積率400%の地区において、日影規制によって300%しか建てられないような状況をこの条例で400%の容積を可能とし、さらに駅前の高度利用を図る目的でさらに地区計画等で容積率も高めていくことを背景として考えているものなのでしょうか。
幹事	容積率の上乗せを背景にしている条例ではありません。

- 委員C                    今回の条例では、鉄道施設を対象に緩和を行っていくことの他にも、日影条例ではいろいろなことが定められると思いますが、以前、景観審議会におきまして、市街化調整区域にある小学校にマンションの影を及ぼすということで問題となった案件がありました。  
現状、日影の規制が無いものに改めて日照の配慮できるような仕組みも検討しているのでしょうか。
- 幹事                    今回の条例についての説明には緩和のみとなっておりますが、他の自治体では規制の強化をしているものもございます。市長からも緩和のみではなく、規制の強化も検討するように指示を受けております。今後、何れの機会に他自治体の事例も参考にしながら日影規制の強化も検討していきたいと考えております。
- 委員C                    初めての取り組みではありますが、市独自の地域性を出すことができます。海老名市は特に市街化調整区域が多くありますので、是非、ご検討いただきたいと思います。
- 会長                    他にございますでしょうか。
- 委員D                    1点だけ伺いたいのですが、今まで県の条例だと日影の緩和が無く、今回の市条例で新しく緩和を定めるということでしょうか。
- 事務局                    神奈川県は、建築基準法に則って定められています。建築基準法では道路、河川や鉄道用地に一部緩和規定がありますが、今回の条例で鉄道用地のうち、駅舎部分や鉄道高架下の土地についても規制を緩和することとしています。
- 会長                    他にご意見は無いようですので、本件につきましては以上といたします。  
本件は報告事項でございますので、ご了承願います。

(議事経過)

・議案(2) 海老名市都市計画審議会条例の改正について(報告)

会長	<p>報告事項2、海老名市都市計画審議会条例の改正についてを議題といたします。</p> <p>事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>報告事項2につきましては、海老名市都市計画審議会条例の改正と合わせて、海老名市都市計画審議会専門部会設置要綱の一部改正も併せてご説明させていただきます。</p> <p>(資料2に基づき、事務局より説明)</p>
事務局	<p>資料の訂正をお願いいたします。</p> <p>資料では条例の施行予定日を平成30年1月1日となっておりますが、現在においては未定とさせていただきます。</p> <p>これは別途進めております「海老名市住みよいまちづくり条例」と合わせて施行したいものであります。施行日は今後改めてお知らせしたいと存じます。</p>
会長	<p>ご意見は無いようですので、本件につきましては以上といたします。</p> <p>本件は報告事項でございますので、ご了承願います。</p>

## (議事経過)

### ・議案(3) 海老名市立地適正化計画の策定について(報告)

会長	報告事項3、海老名市立地適正化計画の策定についてを議題といたします。 事務局より説明をお願いいたします。
事務局	(資料3に基づき、事務局より説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
委員E	コンパクトシティの取り組みについては、全国的にも取り組んでおられるようですが、3点質問させていただきます。 まず、1点目として、県内の制定状況及び近隣の取り組み状況についてお教えてください。 次に、2点目として、先進的に取り組んでいる市などの視察やの情報取得はどのようにしているのか、お教えてください。 最後に3点目として、今後、各分野と横断した施策の検討及び庁内の横断的な調整の具体的な対応について、考え方を教えてください。
事務局	ご質問の3点についてお答えいたします。 まず、1点目の県内及び近隣の状況について、ご説明いたします。 神奈川県内ですと、現状8市において検討を進めているところであり、かつ、藤沢市と大和市では既に計画の公表がされております。 次に2点目の先進市への視察や情報収集についてでございますが、立地適正化計画が平成26年の法改正で位置づけられたものであり、まだ全国でも106都市の取り組みとなっております。よって、行政側だけでなく、コンサル側でも勉強会を重ねており、行政側も参加させていただきながら情報を得ている状況にあります。 また、必要に応じまして、近隣先進市である藤沢市や大和市への電話でのヒアリングを実施しております。 最後に3点目の横断的な検討会についてですが、これから検討を進める中で、現状の海老名市における都市の課題と今後どういった課題が考えられるかということについて、受託業者と調整し、まだ決まってはいませんが、必要に応じて検討会の実施を行っていきたいと考えております。 課題の洗い出しができた段階で、改めて皆様にご報告させていただきたいと考えております。
委員B	この計画自体がどういう位置づけかについてお聞きしたい。 都市マスタープランがあって、その実施計画として扱われると理解できるのですが、海老名市住みよいまちづくり条例に重点地区があり、また、線引き見直しで保留設定しているというところの関連性が見えない。 また、誘導地区というのは、具体的にどう誘導していくのかがイメージできない。 用途地域によるものなのか、違う施策があるのかお聞きしたい。
事務局	計画の位置づけですが、まず、上位計画として都市マスタープランがあり、市が目指すべき都市像を示しているものです。この計画をいかに実現させていくかについて、一つの計画(戦略)という中で、都市機能や居住を誘導する仕組みとして立地適正化計画を策定していくこととしております。 次に、海老名市住みよいまちづくり条例との関係性ですが、立地適正化計画は都市マスタープランと同じく、市全体を捉えた広域的な区域で判断するものとしてお

り、コンパクトな都市づくりと市民の足である公共交通を機能的に相互補完していくことを主眼としているものです。

一方、条例では地域のまちづくりであり、局所的な意味合いが強いものであり、視点の違いがあるものをご理解いただきたいと思います。

委員 B

海老名市住みよいまちづくり条例では、行政や民間が主体で重点地区を定め、そのまちをどのようにしていくかについて具体的な案を定めていくものですが、それは立地適正化計画に基づいて誘導していくことは、まちづくり条例を使っていくことを意としているものなのか、どの位置づけをどのように役割させていくのかが分かり難い。

都市計画は基本的にゾーニングによるものであり、そのゾーニングをどのように位置づけ、どのように実施していくか、その2つを併せ持って進めていかないと、意味のない議論になってしまう。

幹事

基本的には海老名市住みよいまちづくり条例も立地適正化計画もベースは都市マスタープランです。

今回の立地適正化計画は都市マスタープランの下に位置づけされており、具体的に実施する場合に条例が活用されるものと考えております。

事務局

どのような形で誘導していくかについてでございますが、誘導区域を設定することによって、どのような施策が講じられるかについて、国がいくつかの事例を示しております。

例えば、居住誘導区域を指定した場合には、区域内に住宅を立地する際に支援措置というのも一例としております。また、利便性の高い公共交通のサービスエリアの確保にするために、国が支援を行うことも考えられるとしております。

また、まちの拠点となる部分に対しては、民間施設を誘導していく等の対応があり、行政側の支援策を打っていくような取り組みがあげられます。

医療・福祉施設の建て替えの際に容積率の緩和を受けられるようなことも、国でメニューとして考えているようです。

委員 F

ちょっとお聞きしておきますが、人口減少社会に向けて持続可能な都市づくりをどうするのか、一つの答えとして国の都市再生特別措置法によって、各自治体が取組みなさいとのことと理解しています。

国から見れば、全国 1800 の地方自治体の中で人口減少が進んでいるところを主に対象としているのではないかと思います。

東京 23 区より大きな面積を持つ飛騨高山市と比べても、26 km<sup>2</sup>の海老名市がコンパクトと見るか否か、都市機能もある程度集約されており、バス路線も停留所から 10 分以内でアクセスできるエリアが大部分の海老名市をどう捉えるかということです。

今までは拡散型のまちづくりが集約型の方向に変わっていく流れの中で、海老名市がこの計画が必要なのか、必要であれば海老名市にとって有効な計画となるようなものとなるのかを私は気にしています。

決して海老名市の立地適正化計画を否定するつもりは無いが、そういった判断を整理して行ってほしい。あくまで個人的な意見としてお伝えしておきます。

幹事

当市ではいろいろな形でまちづくりを進めてきました。

市街化区域に都市機能を集約していこうという流れは変わりませんが、一方で市街化調整区域での、それなりの土地利用が図れているのも事実でございます。

今後はこの立地適正化計画により市街化区域への純化を図っていくことも、小さな都市である本市であるがゆえに必要な計画と考えております。

委員C

海老名市の全体像を考えますと、立地適正化計画は比較的に取り組みやすいのではないかと思います。

交通のネットワークはしっかりしていますし、駅を中心とした市街地のまとまりがあります。

しかし、心配なのが、海老名市住みよいまちづくり条例との関係、そして海老名市の公共施設再編計画との関係をきちんと整理していただきたいと思っております。

もう1点が、市街化調整区域の開発抑制をどうしていくかについて、整理が必要だと思えます。具体的には、現在、開発許可は神奈川県が行っており、既存宅地制度により市街化調整区域に住宅が立地している状況をどのように抑制していくのか、また、開発の話とコンパクトにしていくということは表裏一体であり、こうした課題・問題をどう扱っていくかについて整理が必要かと思えます。

また、コンパクトといっても、コンパクトな中に過剰な開発があっては困ります。以上のような課題整理を進めていっていただきたいと思えます。

幹事

立地適正化計画は、日本のまちづくりの長い歴史の中での反省点を踏まえた中で都市再生特別措置法による取り組みと思っております。

思い起こすと、過去に中心市街地活性化法がありまして、駅周辺の市街地に機能を集約することを進めてきた経緯もあります。

拡散する市街化をいかにまとめていくかという、逆の発想で動いているように、国の施策が大きく変わってきている状況にあります。

これまでの進め方については、反省すべきところは反省しつつ、また、駅周辺でマンションを作り続けている中ではありますが、いかに海老名らしく中和しながら、そしてまちづくり条例も活用しながら、市民と行政が協力し、まちづくりを進めていく必要があるとの認識でいます。

今後、立地適正化計画を進めていく中でも、逐次進捗のご報告をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

会長

他にご意見が無ければ、本件につきましては以上といたします。

本件は報告事項でございますので、ご了承願います。

(議事経過)

・議案(4) その他(情報提供)

会長	議案4、その他について、何かありますでしょうか。
事務局	事務局より、3点ほど情報提供がございます。 1点目は、「生産緑地法の一部改正について」 2点目は、「海老名市住みよいまちづくり条例の制定について」 3点目は、「平成29年度海老名市都市計画審議会開催日程及び案件(予定)について」でございます。
事務局	1、 生産緑地法の一部改正について (資料に基づき、事務局より説明) ① 生産緑地の指定面積について ② 生産緑地内の建築行為の範囲拡大について(農家レストランほか) ③ 生産緑地指定後、30年経過における特定生産緑地の制度について  2、 海老名市住みよいまちづくり条例の制定について (事務局より説明) ① 現在の進捗 ② 関係機関との協議状況 ③ パブリックコメントの実施について  3、 平成29年度海老名市都市計画審議会開催日程及び案件(予定)について (資料に基づき、事務局より説明) ① 今後の開催予定及び案件一覧の説明  (ご意見) ・本郷地区にある畜産試験場を今後どういった活用をしていくのか、市の考えを整理する必要がある ・本郷に工場を立地することについては、本郷地区のこれまでの歴史的経緯や思いを組む必要がある
会長	ご意見は無いようですので、本件につきましては以上といたします。 本件は情報提供でございますので、ご了承願います。
会長	他に何かありますでしょうか。 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。