

平成 29 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 29 年 8 月 29 日 (火) 10 : 00 ~ 12 : 00 議員全員協議会室		
議 案	1 海老名運動公園周辺地区地区計画の変更 (諮問) 2 (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 (諮問) 3 海老名市住みよいまちづくり条例 (案) (報告) 4 厚木駅南地区再開発事業・用途地域・地区計画の決定 (報告) 5 景観推進計画の変更 (報告) 6 その他 ・生産緑地の買取り申出結果について (情報提供)		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 長嶋 睦美 松本 正幸 米川 僚一 (代理: 吉田係長)	○加藤 仁美 松本 孝夫 日吉 弘子 吉田 係長	大坂 城二 鈴木 守 市橋 輝朗 市川 洋一 山中 孝文代理: 竹山課長) 城向 秀明 中島 保 15名中14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 市街地整備課 課長 市街地整備課 市街地整備係	佐藤 秀之 係長 今井 康生、主査 見富 基裕、 主任主事 小柴 賢明、主事補 田中 俊輔 東城 利治 係長 高島 常康、副主幹 小野 正俊 主任主事 小澤 勇治	
議事結果	○諮問事項 2 件 ○報告事項 3 件 ○情報提供 1 件		

(議事経過)

・議案(1) 海老名運動公園周辺地区地区計画の変更(諮問)

会長	諮問事項1、海老名運動公園周辺地区地区計画の変更について、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	現在、土地区画整理事業が進んでいるかと思うが、事業の進捗状況等全体の概要を説明してもらいたい。
事務局	平成28年11月に市街化区域に編入し、その後組合も設立いたしました。本年6月に起工式を済ませ、定期的に理事会や総会における意思決定を受けて順次工事を行っております。工事期間は平成32年度までを目途に進めておりますが、早期に工事を完了することが経済的にも望ましいことから、施工業者は鋭意工事の進捗を図っております。
委員A	現在は換地計画を作っているということか。
事務局	そのとおりである。後日総会を予定しており、地権者の皆様と換地計画の説明を進めている状況です。
委員A	今回の変更で緑地の位置を変えたが、トータルの長さは変わっているのか。
事務局	変更内容3点目でご説明したとおり、緑地①と緑地②の間で延長を付け替えているため、トータルの延長は変わっておりません。
委員A	承知した。
委員B	今回の変更は、既存居住者の移転先の方針が変わったことによるものなのか。
事務局	換地計画を進める中で、地権者の意向確認により、当初希望されていた換地先の変更要望があったことによります。
委員B	工業地域内へ移転する計画なのか。
事務局	既住者の移住先はA-2地区の第一種住居地域になりますが、その他にお持ちの土地で農業の継続希望者が増えてきたため、工業地域内の一角を暫定的に一団の農地にまとめるための対応になっています。
委員B	他の地区での事業においても、住居系の土地区画整理事業の中で農地を創出することもあるが、工業系の土地区画整理であれば、工業と農地が混在することは無いはずである。とは言うものの、地権者の希望もある訳で、工業と農地をすみ分けに配慮した結果、今回の農地エリアができたとの認識で良いか。
事務局	そのとおりです。

委員C	車道が6 mに変更となるとのことだが、土地利用を図りたいための拡張なのか。
事務局	区域北側のエリアは、下今泉門沢橋線を南へ向かう場合、大きく北側から迂回することになり、自動車での利便性が低下してしまうことが課題として挙げられました。そのため区画道路①につながる路線の必要が生じたことから、車も通行できる6m道路に変更するものです。
委員D	今回、調整池を整備するようだが、例えば他の事例では暗渠式で上部に公園を設置する方法もあると認識している。また、市内の他の調整池でも整備後に例えばテニスコートで有効活用するしないなどの議論があったことは聞いている。当初から利用計画があれば混乱も起きないと思う。こうした実績を踏まえて今回の計画で整備する調整池が暫定的なのか恒久的なものなのか、以降の維持管理をどうしていくのか、その後の利用計画があるのか、今後、行政において検討していただきたいことを要望させていただく。
幹事	<p>海老名市は相模川流域下水道の全体計画の中に含まれており、汚水と雨水の分流式で処理することとしております。雨水の場合、市の基準で5,000 m²を超える開発等の土地利用をする場合、雨水の流出抑制をしなければなりません。この基準により、下水道管理者からの指導により調整池を設置しております。</p> <p>設置後につきましては、維持管理を下水道管理者である市が行っていきます。</p> <p>なお、調整池の多目的利用については、土地が限られている場合などに雨水調整施設を暗渠化して上部を公園する場合もあり、ケースバイケースで対応してまいります。しかしながら、調整池を適正に維持管理していく上で浚渫などの対応においては上部に何も無い方が望ましいため、今回はオープン計画といたしました。</p>
委員E	<p>1点目として、歩行者用の4 mから車道の6 mに変更するとのことだが、このようなものが他にもあるのか。</p> <p>2点目として、新たに道路を造っていくようなこともあるのか。</p>
幹事	<p>本来、区画整理事業等の面整備による造成で道路を計画する場合、通過交通を呼び込まない道路構造にすることが基本となります。今回の場合、南側が工業系で北側が住居系という区分がされている訳ですが、工業系の大型車両を住居系に呼び込まないように設計しておりました。しかしながら、先ほど事務局から説明のあったように、北側の住居系地区からの県道下今泉門沢橋線へのアクセスとして、信号交差点のある道路に出れないと南に向かうことができないため、北側地区の交通アクセス向上に配慮して、両地区をつなぐ車道が必要となったわけであります。</p> <p>このような変更事項はこの件のみであり、今回の地区においては他にはございません。</p>
委員E	抜け道とされてしまうことは無いのか。
幹事	区域の北側は立体道路となっており、大型車の侵入や県道動線の抜け道に利用される心配は少ないと考えております。
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原案通りで異議なしということでよろしいか。
全委員	異議なし。
会長	それでは、異議無いということで答申をさせていただきます。

(議事経過)

- ・議案(2)(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(諮問)

会長	諮問事項2、(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。事務局より説明をお願いいたします。
事務局	(資料2に基づき、事務局より説明)
委員F	海老名市のまちづくりの方針に沿って、取り組まれることは良いことだと思います。 また、いろいろ研究されており、地域に相応しい条例を作ることについて、基本的な考え方は問題ないと思います。 建築基準法自体が非常に複雑で難解な法律です。法に基づき条例を定める側、そして、運用していく建築主事や指定確認検査機関等も法の解釈に苦慮しながら実際の建築物のケースに当てはめて事務をしているものと認識しております。 そうしたことから、引き続きシミュレーションしながら慎重に検討を進めてほしいと考えております。
事務局	承知いたしました。 引き続き、関係機関と運用面での調整を進めていきます。
委員G	今回の線路敷の日影緩和を盛り込む条例は理解しましたが、以前、景観審議会においても、高層のマンションが市街化調整区域の小学校に影を落とすことがあり、議論してきた経緯がございます。 残念ながら建築基準法では商業地域に日影の規制が無いため、日影が正業できていない。 そうしたことから、海老名市で直ぐに盛り込むことは既存不適格の問題からも難しいと思うが、このような条例であえて市街化調整区域や商業地域に日影を規制するようなことは可能か伺いたい。 地域の状況を見て、緩和だけではなくて強化することも検討してほしい。 また、海老名市住みよいまちづくり条例との対応整理もお聞きしたい。
委員F	商業地域に日影規制を掛けることについては、建築基準法上は商業地域を除いているため、その法に基づく条例としては定めることができないと解釈できます。
幹事	海老名市住みよいまちづくり条例では、日影に対する規制については盛り込んでおりません。 なお、規模の大きい建物の建築行為においては事前に周辺の方に周知することが規定されています。 また、緩和だけではなく規制強化も検討していくことについては、今後のまちづくりの中で良好な住環境を維持していく上で必要となれば、既存不適格の問題もあるため、慎重に検討していきたいと考えております。
委員A	今回、近隣商業地域と準工業地域の鉄道敷地に対して緩和されているものと思いますが、日影が鉄道敷地に掛かれば建築予定地と鉄道敷地の間にその他の土地があった場合はどのようなのか。
事務局	日影規制では、日影が落ちる土地に対する基準により判断することとなります。

よって、一部でも鉄道用地以外に日影が掛かればその土地に対する日影規制は緩和されず、法に基づく対応が必要となる。

会長

他に意見はありませんか。

他にご意見は無いようですので、本件につきましては原案通りで異議なしということによろしいか。

異議なし。

それでは、異議無いということで答申をさせていただきます。

(議事経過)

・議案(3) 海老名市住みよいまちづくり条例(案)(報告)

会長	<p>それでは、続きまして、報告案件となります。</p> <p>報告事項1「海老名市住みよいまちづくり条例(案)」について、事務局から説明願います。</p>
事務局	(資料3に基づき、事務局より説明)
会長	<p>事務局からの説明が終わりました。</p> <p>これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。</p>
委員H	前回のパブリックコメントから変更事項として協力金を取り止めたとのことですが、公園の設置義務がある場合において、設置に代わって協力金を収めるというところでしょうか。
幹事	<p>公園の整備協力金については、条例に残しております。</p> <p>今回取り止めたのは教育社会施設等の協力金でして、今後の人口増による子供の数が増えることを想定して、教育施設や保育所の整備において、一部を事業者に負担していただくこととしておりましたが、取り止めとさせていただきました。</p>
委員H	どの様な理由で取り止めたのですか。
幹事	<p>全国的には協力金を定めている自治体がございます。</p> <p>近いところでは川崎市が要綱を定め、武蔵小杉の都市開発でマンション建設に対して、保育所のための協力金をお願いしております。</p> <p>また、東京都の臨海部にある区では、利便性の高い駅至近のマンション建設が進んでいるところで協力金を受けている事例もあります。</p> <p>しかしながら、市内にも、公平な負担という意味においては、どうなのかという議論も所管部署から意見がありましたので、結果として今回は見送らせていただきました。</p> <p>開発事業に伴っての事業者側の負担というのは、基礎的なインフラである道路、公園や下水道等では事業者自ら負担して整備しています。今回それにプラスして負担をいただく明確な根拠がなかなか詰め切れなかったというのが正直なところでした。そう言ったことから、どの自治体も統一的に運用されていないのが事実なのかと思われまます。</p>
委員D	建築敷地の最低限度を戸建て住宅に求めることはよろしいのですが、開発区域内の建築物という点で、開発基準で宅地整備される場合のものと、その後に個別に建築されるものの両方が対象となることでしょうか。
幹事	<p>建築敷地の最低限度については、従前の開発指導要綱からの考え方と変えておりません。</p> <p>まず、500㎡以上の開発事業に該当する場合において、最低敷地面積を守っていただくこととなり、合わせて開発事業に該当しない場合や既存の建て替えを行う場合も、市の窓口で相談を受けた場合にも、開発事業に準じて最低敷地面積を確保するよう、指導をしていきたいと考えております。</p>
委員E	教育社会整備協力金について、東京や川崎で行われているとのことですが、事業

者に対して強制力が無いということも分かりますが、ある程度の協力金を要求しても良いのではないのでしょうか。そうでないと開発事業者が来てしまうのではないかと思います。

幹事

今回の条例は開発の抑制ということよりも、周辺にお住まいの方が知らないうちに土地利用が進んでしまうことに対して、不安を解消していきたいとの考えで取り組んでおります。

その中で、事業の規模や内容に応じて、事業者が周辺住民に対してしっかりと周知していただく制度という趣のものです。

特定開発事業という周辺への影響の大きい事業に対しては、事前に構想届を出していただいて、その開発が市のまちづくりに合っているのかどうかをチェックして、必要に応じて指導していきたいものであります。

委員E

そうしますと、今後整備協力金を求めていくと考えてよろしいのか。

幹事

今回は見送りとさせていただきますが、今後の状況の変化によって復活することは、今の段階では否定はできないと考えています。

委員G

協力金について、川崎や臨海部の状況を詳しく調べたのでしょうか。特に海老名市の公共施設再編計画との整合性は取れているのでしょうか。

幹事

川崎市の協力金はあまりにも高額なため、具体の聞取りはしておりません。東京臨海部の区や多摩地区の自治体への照会は行っております。

しかしながら、どの自治体も金額の根拠は教えていただくことは出来ませんでした。

当初海老名市では協力金の算定を該当施設に係る事業決算額で算出する考えを持っておりましたが、それだけでは根拠として弱いため、明確な根拠が無い中での取り扱いは難しいだろうとの庁内判断をしたところです。

公共施設再編計画との整合については、例えば保育所に関して言えば待機児童がいる実態はあるものの、民間認可施設との役割分担で充足している状況があり、困窮しているところまでは至っていないとの所管課の考えがありました。

学校も一部の学校で集中的に児童数の増加がありますが、あくまで一時的な課題であるとの認識であります。

こうした背景からも、協力金までの判断には至らなかったわけであります。

会長

他にご意見はありませんか。

無いようですので、これで終了したいと思います。

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) 厚木駅南地区再開発事業・用途地域・地区計画の決定(報告)

会長	それでは、続きまして、報告事項2「厚木駅南地区再開発事業・用途地域・地区計画の決定」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料4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H	海老名高校から厚木駅に向かって踏切を超えたら左折し、その後直ぐ右折する、厚木渡河ルート交通量が多かったが、今後はどうなるのか。
事務局	今後は、踏切を超えて左折後、直ぐの右折道路は廃止しますので、その先の市街道交差点で右折することになります。
委員H	現状と比較すると、道路が無くなることになる訳ですか。
事務局	これまでのルート上の道路は無くなりますが、接続する代替ルートができますので、交通処理は可能と考えています。
委員C	新しい交通広場はロータリー形式で、海老名駅のサブロータリーのような機能を持つということでしょうか。
事務局	海老名駅サブロータリーと同様の駅への送迎用転回広場と考えております。
委員C	事業区域約1ha 区域のうち、小田急電鉄の占める土地が大きいと思いますが、どの辺が小田急の土地になるのでしょうか。
事務局	小田急電鉄が所有する土地は現在閉店しているマルシェ跡地ではありますが、事業後は、土地から床に権利変換するため、どこに土地が配分されるかについては、今後、事業主体である組合が整理していくこととなりますので、現在は未確定ということになります。
委員I	この事業に参画する組合員は何人程度でしょうか。
事務局	現在の状況ですが、権利者が28名、内数として土地所有者24名、建物所有者4名となっております。
委員I	現在、駅改札からさつき町に渡る跨線橋がありますが、今後どのようなことを考えておりますでしょうか。
幹事	跨線人道橋については、地元からもバリアフリー化を求めるとご意見をいただいております。 市としましては、さつき町の方も含めて厚木駅北側の今後のまちづくりの動きの中で解決していきたいと考えております。 代替りの措置というわけではございませんが、先ほどお話のあった海老名高校北

側の市道 12 号線について、隣接する薬局を取り壊しており、踏切部の歩道を拡幅する事業を進めております。これにより、少し遠回りにはなりますが、フラットに線路を越える動線が確保されます。

委員 I さつき町は特に高齢化が進んでおりますので、南地区のみならず、厚木駅周辺を全体でまちづくりを地域の方が期待しております。

委員 B 今回の事業で鉄道事業者も大きなかわりを持つと思いますが、鉄道事業者側の計画はあるのでしょうか。
また、再開発事業により、道路は区域の外側に振り替える訳ですが、今後、周辺の事業に対し、どのような配慮をしているのでしょうか。

事務局 まず、鉄道事業者の関係については、本計画について様々な内容を調整しておりますが、現時点では小田急電鉄から、例えば店舗をどの様に配置する等の計画は聞いておりません。本計画について、今後の事業において何ら支障は無い旨の確認はしております。
地区の周辺事業は具体的に検討しているものはございませんが、本事業のまちづくりの狙いの一つに、地区内での事業に留まらず、跨線橋事業の展開や周辺地区への事業促進等の波及効果も期待しているところになります。

委員 B 鉄道事業者が地区内で多くの土地をお持ちだと思いますので、鉄道事業者側の事業計画との意見調整もしているものと思っておりましたが、今の回答ですと調整していないということでしょうか。

幹事 厚木駅周辺は何十年と様態が変わっておりません。しかしながら駅前の基礎的なインフラである駅前広場が無いことから、この事業で創出していくことが主な目的としておりますので、今のところはこれ以上の考えはありません。
駅舎改良等の事業は鉄道事業者サイドで別の視点で整理していくものと考えております。

委員 A 区域の中に相模川の旧堤防が含まれていますが、もう機能は無いと考えてよろしいのでしょうか。

幹事 河川の堤防としての機能はもうありませんが、河川管理者側で廃川手続きがされておられませんので、厳密には河川区域として扱われています。
今回、旧堤防用地を含むあたり、河川管理者とは付け替えも含めて協議している状況にあります。

委員 A 要望ですが、厚木駅利用者として考えた時に、駅前広場から県道にアクセスできる形態となれば、動線上の機能が高まると思いますので、考慮願いたいと思います。

委員 E 駅前広場の位置は良いと思います。しかしながら、圏央道からの交通量を受ける県道 43 号が渋滞してしまうように思います。対応等があれば教えてください。
もう一点、区画道路 3 号は県道と接続するのでしょうか。

事務局 区画道路 3 号については、最終形ですので県道とはつながりません。
また、道路配置については、区域北側にも住宅地が広がっておりますので、基本的には通過交通を排除するために計画しております。

会長 他にご意見が無ければ、この件については以上といたします。
本件は報告事項ですので、ご了承願います。

(議事経過)

・議案(5) 景観推進計画の変更(報告)

会長	報告事項3、景観推進計画の変更についてでございます。事務局より説明をお願いいたします。
事務局	(資料2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J	貴日土神社を眺望点とすることですが、他の眺望点と比べると少し弱いように思います。この場所からの眺望は限られた範囲になっており、周辺の状況や境内の状況から、人が集う場所ではないように思います。 南部に眺望点が無いから、無理して選定したように思えてしまう。 せめて環境を良くした上で決めたほうが良い。
事務局	確かにこの場所は駐車場の一角で、背面はがけ地になっておりますが、一般の方が自由に訪れることができますし、眺望範囲も北は東名高速辺りから、南は日本郵政の物流倉庫まで見渡せますので、機能はしっかり有しています。また、現地の維持管理も総代の方とのお話の中で今後の管理も意見交換させていただいておりますので問題は無いと考えております。
委員B	大谷の近隣公園の眺望は広く、管理もしっかりしていると思っておりますが枝葉が生い茂っている大木があることが残念です。 眺望点の指定をするからには、管理をしっかりとしてほしいと思います。
委員C	眺望点の追加ということですが、神社側からの要望なのでしょうか。
事務局	市の方からお願いしたものです。
委員C	私も地元で神社の総代をやった経験もありまして、神社の維持管は負担が掛かるものです。市の方からの話であれば、良く調整してほしい。
幹事	後刻、神社側との打ち合わせも予定しております。維持管理の面については、しっかりと話し合いたいと考えております。
委員C	眺望点を定める場合は、指定側の支援も検討してはいかがでしょうか。
幹事	金銭的な支援というものは難しいと思われませんが、樹木の剪定などの市側で出来る支援はしていきたいと考えております。
委員K	市民はこの場所が眺望に優れた場所であることを認知してはいないのではないのでしょうか。景色が良く、パワースポットとして評判を広めるなどの努力と、やはり環境の維持はしっかりやっていただきたい。
委員H	景観を悪化させないことが景観の取り組みと聞いていますが、クリーニング店の派手な看板等が街に存在しています。市ではどのような体制や指導をしているのでしょうか。

幹事	<p>違反広告物については、神奈川県条例に基づき行政指導をしていますが、まず市の道路管理課が行っているパトロールで違反物の除却活動をしています。</p> <p>その他にも違反広告物の実態を確認した段階で、必要に応じて指導をしているところです。</p>
委員H	<p>除却実績があるのはわかりました。指導によって改善できたものはあるのでしょうか。</p>
幹事	<p>景観に関して、指導によって改善された事例では、工場の外周部の柵をコンクリート万年塀から景観に配慮されたフェンスの変更ですとか、日本郵便の施設でも周辺に配慮して植栽を充実していただいた等、景観審議会でもご議論をいただきながら進めております。</p> <p>ただし、屋外広告物については、別途根拠法令を持っておりまして、違反広告物に対する指導等については、なかなか改善につながらない状況にはございます。</p>
委員H	<p>身近な景観として屋外広告物は目にする事が多いので、条例や計画を策定するだけでなく、運用でしっかりやっていただきたい。</p>
委員G	<p>眺望点の件については、市で対応するもの良いですが、行政任せにせず、せっかく住みよいまちづくり条例ができますので、この件をきっかけに地域の方が参加して清掃等の活動の輪を広げてほしいと思います。</p> <p>また、屋外広告等に係る景観としては、年度末に実績を景観審議会でもご報告をいただいておりますので、実績をホームページなどで広く周知していただければ、市民が景観に対する関心を高め、違反広告の抑止にもつながるのではないかと思います。</p>
会長	<p>以上でこの件については終了といたします。</p> <p>その他、委員から何かありますでしょうか。</p>
委員全員	<p>特になし。</p>
会長	<p>事務局から何かありますでしょうか。</p>
幹事	<p>事務局から1点、情報提供をさせていただきます。</p> <p>第1回都市計画審議会でご報告させていただいた、杉久保地区の生産緑地の買取り申出につきましては、申出から3か月経過し、買取りや斡旋が不調となったことから、次回の都市計画審議会都市計画の生産緑地地区の変更手続きの諮問をさせていただきます。</p>
会長	<p>以上で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。</p>