

平成 29 年度第 5 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 30 年 2 月 13 日（火） 10：00～12：00 議員全員協議会室		
議 案	1 都市計画道路 高座開拓東西線の廃止（諮問） 2 厚木駅南地区第 1 種市街地再開発事業の決定（諮問） 3 海老名市用途地域の変更（諮問） 3 厚木駅南地区地区計画の決定（諮問） 4 その他 ・海老名市住みよいまちづくり条例の公布について（情報提供）		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 長嶋 睦美 日吉 弘子 城向 秀明	加藤 仁美 松本 孝夫 山中 孝文 伊波 武則	大坂 城二 鈴木 守 市橋 輝朗 山口 良樹 米川 僚一 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 市街地整備課係	佐藤 秀之 係長 今井 康生、主査 左藤 文子、 主査 見富 基裕 東城 利治 係長 高島 常康、副主幹 小野 正敏 主任主事 小澤 勇治	
議事結果	○諮問事項 4 件 ○情報提供 1 件		

(議事経過)

・議案(1) 都市計画道路 高座開拓東西線の廃止(諮問)

会長	諮問事項1、都市計画道路 高座開拓東西線の廃止について、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	見直しが必要なことと言うのは分かりましたが、これまで都市計画道路に掛かっていた土地の制限というのはどのようなものだったのでしょうか。
事務局	都市計画道路の区域における制限には、建築行為の制限がございます。この制限というのは、都市計画道路を整備する際に事業の妨げとならないように、建物の構造や規模について、制限が掛かります。 具体的には、鉄筋コンクリート以外で3階建て以下及び地下室を設けないものは小規模な建築物として建築行為が可能ですが、この規模以外の建築物は建てられない条件となります。
委員A	そうしますと、50年間制限が掛かっていて、ここで制限がなくなったということか。
事務局	そのとおりでございます。制限を掛けておきながら、ここで廃止とすることで、制限解除されることについては、地権者の方から反感も持たれるようなことが懸念されました。よって、地権者には丁寧にお話させていただき、ご了解をいただいております。
委員B	この路線を廃止する判断の理由はこういったものか。
事務局	今回の廃止に至った経緯といたしましては、この路線の設定理由からご説明させていただきます。昭和40年時代の人口や経済が右肩上がりの時代に都市計画道路を整備して、土地の利用増進や地域の交通網を拡充していく傾向にございました。 しかしながら、現代においては当時の考え方から少し変わってきており、全国的に都市計画道路の長期未着手路線を再度見直すことが進められております。 海老名市では平成25年度に見直しを行い、本路線における地域の土地利用状況、また、大和市側への接続が困難なこともあり、都市計画道路としてのネットワーク機能の求めが薄れていることから、廃止の判断をさせていただきました。
委員B	都市計画決定に至るまではいろいろな諸事情があって、大きな決断をもって決定している訳です。自身もこの路線を使って通勤していたことも有り、整備されると利便性が増す道路であると思っております。 今回、説明を受けて廃止も致し方無いと考えますが、やはり、都市計画決定したことの重みをしっかり認識していただきたい。 今後はそういった思いをもって検討していただくことを要望しておきます。
委員C	大和側で計画が無いとのことだが、座間市側の都市計画はどうなっているのか。

事務局	座間市の都市計画道路は緑が丘大塚線という計画幅員 12mの道路となっております。こちらについては、海老名市域まで整備が終わっている状況になりますので、座間市側では都市計画道路の見直しの対象となっております。
委員C	海老名市の部分だけが単独で廃止するということか。
事務局	はい、そのとおりでございます。
委員D	見直しの中で、都市マスタープランや道路交通マスタープラン、そして、県の道づくり計画とも整合性を取っているとのことですが、具体的にどのような検討をされたのか、ご説明いただきたい。
事務局	市の道路交通マスタープランは平成 19 年に策定しており、プランに位置付けられている路線のネットワークで将来の交通環境を成立させていることとなります。道路マスタープラン策定時は大和市側も相模大塚駅の北側まで、道路をつなぐ計画がありましたが、その後、大和市側におきまして、計画路線上にあった事業所の撤退により、住宅地に変わってしまい道路整備計画が不可能となってしまいました。こうした背景を基に見直しの対象路線として、様々な検証をいたしました。周辺競合路線により、本路線で想定している交通量が処理できることを確認できましたので、今回、廃止という判断をさせていただきました。
委員D	大きな理由として、大和市側の計画が無くなったということは分かりました。では、現道はどの程度の整備がされているのでしょうか。
事務局	現道につきましては、海老名市道 27 号線という路線でございます。路線の西側部分は両側に歩道が整備され 12mの幅員が確保されております。路線の東側については、片側歩道の 9mの幅員となっております。
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無しということよろしいか。
全委員	異議なし。
会長	それでは、異議無しということで答申をさせていただきます。

(議事経過)

・議案(2～4) 厚木駅南地区再開発事業・用途地域・地区計画の決定(諮問)

会長	<p>諮問事項2、厚木駅南地区第1種市街地再開発事業についてでございますが、本件は諮問事項3、4と一体の計画となりますので、3件をまとめて審議いたしたいと存じます。</p> <p>事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>(資料2、3、4に基づき、事務局より説明)</p>
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D	<p>まちづくり条例が施行されることとなっておりますが、この再開発事業では海老名市すみよいまちづくり条例の規定や手続きとどう整合性を取っていくのか。</p>
事務局	<p>厚木駅南地区の再開発事業は都市計画事業として実施いたします。一方で海老名市すみよいまちづくり条例では、都市計画事業を対象外としていますので、直接的に関連するものは無いこととなりますが、当然、まちづくり条例に配慮した事業内容にしていく必要があると考えております。</p>
委員D	<p>厚木駅南地区の施設機能として広場が設置されていますが、どのような位置づけで整備するのでしょうか。</p>
事務局	<p>再開発の施行エリアと南側の隣接する住宅地との緩衝空間として機能させたいと考えています。また、区画道路3号は行き止まり道路ですので、歩行者のみは県道へつながるような回遊性を期待しております。</p> <p>広場内の遊具や植樹といった配置等は未だ計画は出来ておりません。</p>
委員E	<p>厚木駅の再開発は必要なことと思っておりますが、商業圏として成り立つような考えをもって計画されているのでしょうか。例えば厚木駅に新たな集客機能を持たせるのか、地元住民の生活支援のみでまちづくりを目指すのか、どちらを考えているのか説明願いたい。</p>
事務局	<p>商業については、以前小田急がスーパーを営業していましたが、撤退してしまいました。地域の生活支援として商業施設を誘致することは、本事業の目的でもあります。しかしながら、広域に人を呼び込むような商業はこの地域に新たな渋滞を生む可能性がありますので、そのようなものは今のところ考えておりません。厚木駅が持つ都市機能の身の丈に合った施設内容を今後検討していきたいと考えております。</p>
委員F	<p>再開発事業により利便性の高い街になることを期待していますが、人の流れはどのように考えていますか。</p>
事務局	<p>人の流れとしましては、南北は県道の歩道を通っていただき、東西は区画道路2号を軸に動線を考えております。</p>
委員G	<p>4～5年前にこの地域で営業している方々で小田急相模原の商店街を視察した経緯を記憶していますが、準備会ではそういった事業者のお考えなどを踏まえた形</p>

なのででしょうか。

事務局 準備会からの流れはそういった調整も進めてきていますが、地権者の方も高齢となっておりますので、次世代の方々にもご意見をいかかって行きたいと考えております。

委員G 事業に係る地権者との協議は充分に行っていると思いますが、周辺の地域の方へはどのような説明をされていますでしょうか。またしていくのでしょうか。

事務局 先ずは区域内の権利者の意見が固まることが優先と考えておりますが、そういった意味では準備会の活動に対して市や専門業者と勉強を進めておりますが、まちづくりが進むと周辺にも影響が出てきますので、中新田や河原口の自治会役員さまへの説明をさせていただいているところです。今後、必要に応じてさらに周辺自治会への説明をしていきたいと考えております。

委員B 厚木駅は西の玄関口と考えていますが、駅前広場の機能は一般車とタクシーのみと伺いました。将来的に例えば総合運動公園でイベントがあった際に送迎バスが駅前広場を使用する場合や、市民まつりの際に海老名駅と厚木駅で振り分けることなども考えられます。今後の構想やコミバス等の様々な活用も視野に入れた上で、この駅前広場の機能としたのでしょうか。

事務局 バス事業者との協議もさせていただいておりますが、事業者としては営業していこうという考えは無いと聞いております。
駅前広場の機能として具体的な計画は今のところありませんが、コミバス利用は可能な大きさとなっております。

委員B 将来的なことを考えますと、南側に運動公園を抱え、さらに南部はどんどん活性化していきますので、通常の路線ではないにしろ臨時の発着所機能は見込んだ方がよいのではないかと。是非、検討していただきたい。
また、本地区の事業に伴い、県道の整備と駅舎整備も考えていると思いますが、スケジュール的にはどのように考えているのでしょうか。

事務局 県道の整備については、本事業により、道路用地の確保はしていくこととなります。周辺の事業スケジュールにとらわれてしまうと再開発が一向に進まなくなりますので、先ずは市街地整備を行っていくことで考えております。

委員C 計画が具体的に上がってきていますが、地権者の減歩はどのくらいを想定しているのでしょうか。

事務局 土地区画整理事業ですと、減歩によって事業実施していくこととなりますが、再開発事業は土地を建物の床に変換することで事業が成立することとなります。今まさに地権者様の現在の資産評価をしているところでございます。

委員C 従前を100とした場合、事後はいくつになるのですか。

事務局 市街地再開発は土地の100を床の100に変わることになりますので、減歩というものではございません。

事務局 土地区画整理事業では、従前の土地を財産として、公共用地や事業費を賄うため減歩という土地の減少率を捉えます。
しかしながら、市街地再開発事業の場合は土地が建物の床に変わるため、面積だけで言うと、事後に増えるといった状況にもなります。土地を土地に再配分する場

合の土地区画整理事業では減歩というもので事業の状態を数値化できますが、市街地再開発事業の場合は減歩率というものは当てはまらないものである事業特性であることをご理解願います。

基本的には土地区画整理も市街地再開発も資産評価としては100のものは100になる形で進めている手法となります。

委員E 面的にこのエリアを見ますと、人の森さんの敷地も含めたゾーニングによって、厚木駅の再開発を検討しているのでしょうか。

事務局 元々、厚木駅周辺の市街地再開発事業は昭和後期から地域の方と検討してきた経緯がございます。エリアで言いますと、北は相模大橋の道路まで、東はJR相模線まで、南は市街道交差点までの広い範囲で構想を進めてきました。しかしながら、実際の事業実施においては、地権者様のご理解が中々得られず、今の区域となっております。海老名市においては市街地再開発事業の実績が無く、今回が初めてとなります。そういったことから、先ほど担当から説明もありました、この事業により、周辺の道路整備や土地利用の起爆剤として効果が発することを期待しているところでございます。

委員E 人の森さんと本事業の間に一部取り残された区域がありますが、運動公園や人の森さんの事業展開の状況によって、結節点となる取り残された部分も検討していくということでしょうか。

事務局 この事業が成功すれば、それをきっかけに取り残っている地権者も検討をしていただけるのではないかと期待しています。

また、先ほどバスの話もありましたが、本地区西側の指導15号線も拡幅改良していく考えを持ち合わせていた時期もありましたが、大型車両が通るだけのスペースが確保できなかったわけでございます。また、小田急線のボックスカルバートも広げることが出来ず、この路線を高規格に変えることは難しいのかと考えております。

委員H 長らくの課題であった厚木駅の再開発がやっと動くことになって評価できることではありますが、海老名市においては、まちづくりの経緯からも再開発を行うことは初めてであろうと思います。駅前の権利が複雑になっており、営業補償や移転経営の調整など、相当な困難があらうかと思えます。11階建てのマンションを建設して事業費を賄っていくわけですが、部屋が売れるかどうかは事業の成否にかかってきます。マンションの価値は周辺の賑わいにも関係してきます。

駅東側のさつき町との関係も大きな課題になってくると思えます。

そうした周りの意見もよく聞いて、しっかりコミュニケーションをとっていただいて事業を進めていっていただきたい。

委員D わたくし個人的には、本事業がまちづくり条例に関わらないことは非常に残念ですが、大規模開発事業には該当するのではないかと思いますので、市道又は助言において、都市計画審議会に意見を聴くこととなっていると思いますが、どうでしょうか。なお、それも条例に当たらないとしても、是非周辺の方への説明や専門家の意見を聴くようにしていただきたい。

事務局 都市計画事業に基づく市街地再開発事業ですので、当然、市が関与して周辺周知をしていくものであります。また、インフラ整備につきましても、ただ単に条例の指導基準に基づいてではなく、公共事業として相応しいインフラ整備も併せて行っていくこととしており、むしろ条例以上の指導ができることと考えており、都市計画事業を条例の対象外としております。

委員D	<p>空間的に魅力が無いと事業がうまくいかないと思っております。ご提示されておりますパースを見ます魅力が感じられないため、とても心配しております。</p> <p>是非、市のご指導をお願いいたします。</p>
委員I	<p>いろいろ意見を聴きましたが、東側に県道があるのにアクセスが出来ないのは地区として孤立しているように思われ違和感があります。</p>
事務局	<p>道路配置につきましては、警察との協議において、県道とのアクセスをあえて絶っている状況にあります。</p> <p>県道にタッチ出来ることとなりますと新たに信号処理が必要になったり、交差点処理が難しくなることから、このような内容としております。</p> <p>一方、一般車両とは別に緊急用車両等については通れるようにする必要もあることから、どのように設えていくかということについては、検討していきたいと考えております。</p>
委員I	<p>人の森の入口と道路が紛らわしい形状になっているので、道路の整理が必要であり、そしてこの地域の接続性が高まるのではないかと思います。</p>
事務局	<p>市街道交差点は道路管理者である県としてもこの形状が好ましくないと考えていますが、しかしながら、現在の道路用地の中ではこの形状が限界であるということをございます。</p> <p>ですから、地権者の方から周辺の事業に対するの進展を踏まえてご理解をいただければ、正十字の交差点に改良できるのではないかと考えております。</p>
委員B	<p>再開発事業の内容について、地元の皆様、地権者の皆様からのご理解やご賛同はどの程度受けているのでしょうか。</p>
事務局	<p>事業計画については、地権者で組織しました準備組合で勉強会を行って作ってきたところでございます。</p> <p>都市計画決定に対する賛同率については86%となっております。今後も様々な場面で同意をいただいくこととなりますが、市も支援しながら役員が中心となって進めていきます。</p>
委員B	<p>引き続き地権者のご理解を得ていくようお願いいたします。</p>
委員E	<p>都市計画審議会での議論ではないのかと思いますが、駅名はいつまで厚木駅なのか、この事業を機会に鉄道事業者へ提案しても良いのではないかと思いますので、よろしくをお願いいたします。</p>
事務局	<p>駅名につきましては、市長への手紙等でも市民から多くのご意見をいただいております。市といたしましてもご意見を踏まえまして鉄道関係の協議会等でも要望を行っております。</p> <p>しかしながら駅名の変更は、駅名板だけではなく、鉄道に係る全てのシステムを変更する必要がありますが、何十億の費用が掛かると聞いております。</p> <p>鉄道事業者側で別途システムを変える際に駅名の変更もお願いできるのではないかと考えております。</p>
会長	<p>他にご意見は無いようですので、3件の諮問について原案通りで異議無しということではよろしいか。</p>
全委員	<p>異議なし。</p>

会長

それでは、異議無しということで答申をさせていただきます。

(議事経過)

- ・議案（その他）海老名市住みよいまちづくり条例の公布について（情報提供）

会長	その他事項、海老名市住みよいまちづくり条例の公布について、事務局より情報提供をお願いいたします。
事務局	<p>(事務局より説明)</p> <p>海老名市住みよいまちづくり条例の公布について、現在の状況をご報告いたします。</p> <p>本条例は平成30年1月29日開催の平成30年第1回臨時会において、ご承認をいただき、条例制定に至りました。</p> <p>委員の皆様におかれましては長きにわたりご審議いただきありがとうございます。</p> <p>また、専門部会の委員としてご審議いただきました加藤座長をはじめいたしました7名の委員様におかれましてはご多忙の中、6回の専門部会にご参加いただき誠にありがとうございました。</p> <p>この度の条例の制定におきましては、海老名市議会では総合まちづくり特別委員会を新たに設置いたしまして、平成29年12月から平成30年1月にかけて、計6回の特別委員会を開催し、定めようとした条例の章ごとにご審議いただきました。</p> <p>条例の施行につきましては、本年4月1日としております。現在、条例と同時に条例施行規則につきましては、現在例規審査をしております。</p> <p>今回の条例に合わせまして周知用のパンフレット等も作成いたします。</p> <p>そういったものを踏まえまして次の都市計画審議会の中で改めてご報告をさせていただきます。</p> <p>いろいろとありがとうございました。</p>
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	<p>都市計画課が所管課は分かりませんが、今年の6月から施行される民泊法（住宅宿泊事業法）について、180日以内であれば住宅を宿泊施設として活用できるようになります。</p> <p>詳細については、各自治体が条例で定めるようになる訳ですが、20万人以上の人口を持つ特定行政庁では保健所を持っていますので、独自に判断していけると思いますが、海老名市は神奈川県の記事に従って対応することとなります。</p> <p>最近の新聞情報では対象の市町村に神奈川県がヒアリングを行い、箱根町以外は意見が無かったとのことでした。</p> <p>箱根町は観光地ですから、考えをもっている。</p> <p>軽井沢町では全区域を民泊禁止とし、浅草寺周辺では家主が居住していれば認める方向で考えているようです。</p> <p>各市町村で積極的に検討しているようです。</p> <p>神奈川県の記事では海老名市はどのような意見を寄せたのか確認したい。</p>
事務局	<p>従前、宿泊については旅館業法で対応してきたところですが、民泊については、旅館業法に関わるものではなかったため新法として制定されたものと理解しております。</p> <p>民泊法に基づいて法律以上のきめ細やかな取り決めを条例で定めることとして</p>

おります。

これまで旅館業法は海老名市の場合、神奈川県が所管していたものですが、この民泊に関する権限も神奈川県となります。

なお、箱根町ではいわゆる別荘地に限って規制を当てはめており、神奈川県としても、別荘地の風紀を守っていくために取組んだものでございます。

今後、海老名市においても住宅を民泊施設としてどのように取り扱われていくかについてはこれから見極めていかななくてはならないと考えておりますが、今のところ、観光地としての位置づけになっていないことから神奈川県の方で判断したものでございます。

委員H

楽天や大東建託などの大手企業については、魅力的な事業として取り組み始めているようですが、今後生産緑地法の改正で土地利用を検討していかなくてはならず、相続税対策も踏まえて共同住宅を造っていく方向があるようです。

居住空間と宿泊機能が混在することはいろいろな問題が生じることが懸念されますので、マンションの民泊制限を管理組合で定めていれば排除できますが、今のところそういったことがされていないようです。市としてもマンション管理者へ情報提供や相談対応していったら良いのではと考えています。

あくまで要望として発言させていただきました。

会長

他にご意見は無いようですので情報提供ですので、ご了承願います。

以上で議題を終わります。