

## 令和3年度第2回海老名市都市計画審議会 会議録

### ・議案(1)特定開発事業構想届について【意見聴取】

会長	それでは、意見聴取「特定開発事業構想届 海老名市泉一丁目 大規模共同住宅の開発事業」につきまして、事務局から説明願います。
事務局	案件につきましては、説明者として出席している担当課よりご説明いたします。 (資料に基づき、説明者より説明)
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。
A委員	住宅棟の向きが道路の向きとずれるような配置計画になっていますが、景観という点で見ると道路と平行している形の方が良いのではないのでしょうか。風の流れてくると考えられますので、そういう点で建物の向きは敷地に対して適正なのではないのでしょうか。 また、駐車場の出入口と住人の出入口を明確に分けたほうが良いと思います。駐車場が前面にあるため、人の流れに対して車の入り口を明確にしたほうが良いと思います。
説明者	建物の配置ですが、配置図をご覧くださいと、道路に平行するように高圧線が設置されています。高圧線からの離隔距離について東京電力から指導があり、このような配置になったと事業者から伺っています。ビル風等の風害については、風環境の解析結果を行い、建物外周に高木植栽を配置する等の対策を検討し、影響の低減に努めるとのことです。 また、出入口については、南側は住民の出入口で、北側は駐車場と駐輪場の出入口となるようにそれぞれ道路からの出入口を設ける計画としています。
A委員	制約がある中での計画ですので、それらの関係は明確に説明ができるようにしておく必要があると思います。 前面の市道 2662 号線は、事業区域側の歩道が狭いと思います。セットバックしていただき、歩道の幅員として確保することも市の考え方として整理する必要があると思います。これは意見です。
会長	高圧線があるため、それに合わせた形になったということで、また、人の移動が増えるため、配慮をお願いできればと思います。この近辺では、エイヴイによる特定開発事業構想届もありましたし、駅に向かう歩行者も増えると思いますので、併せて配慮いただければと思います。
B委員	海老名駅西口の工業地域に建築される大規模共同住宅というのは、これで大体終わりなのではないのでしょうか。まだ開発の余地はあるのでしょうか。
説明者	今現在、面積の大きい空き地は無いかと思います。ただ、今後、建物がなくなった場合は大きな共同住宅が建築される可能性はあると考えています。
B委員	工業地域の大規模共同住宅に住まれている方の人口はどれくらいなのでしょう。増えた人口に応じて今泉小学校の増築など対応されていると思うのですが。
幹事	資料 P. 7 に周辺の概ねの計画が示されていますが、今後完成するものを含めて、こちらの戸数の合計が 2000 戸を超えてくるような状況です。現状では約 2000 人増えており、海老名市の 1 世帯あたり人口は約 2.3 人ですので、最終的に大体 5000

人が増えることになるかと思います。また、海老名駅西口と呼ばれるエリアで、計画人口 3000 人で土地区画整理事業を行いました。3000 人は張り付いていない状況ではございますが、西口エリアと工業地域を合わせて新たに 5000 人規模の人口が増えているという状況でございます。

共同住宅の建築による小学校や保育所のニーズは、担当部署へ情報提供を行っておりますし、人数的な部分は把握してまちづくりを進めております。

B 委員 確認なのですが、西口の住居地域には 3000 人、工業地域には 2000 人ということでしょうか。

幹事 元から住まわれている方を足していないため、新しく増えた人数が 2000 人ということでございます。

C 委員 工業地域に大規模共同住宅が建つということで特定開発事業構想届が提出され、審議会に意見聴取をさせていただいていると思いますが、工業地域ですので、商工業を振興していく地域なのだと思います。商工業の振興と、今回の開発事業との関係性についてお伺いしたいです。他市ですと、工業界へ照会があり、工業振興への意見聴取をする機会があります。海老名市では、農地転用では農業委員会に諮問し、意見を聞いたうえで転用の許可が出るということですが、工業界への意見聴取をする制度はあるのでしょうか。

また、西口の工業地域にはリコーさんや小さい工場がありますが、小規模の工場などで工業地域でしかできない施設はあるのでしょうか。あるのであれば、どのように影響するのでしょうか。えびな未来創造プラン 2020 や立地適正化計画では、この地域は将来的に住居系用途へ変更していこうと計画しているようですので、令和 5 年に予定されている一斉線引きに、この西口地区の用途の変更をしていくのでしょうか。用途地域や保留人口はどのようなものになるのでしょうか。

幹事 まず、用途変更に関連する質問からご説明させていただきます。

今回の開発区域の東側には、共同住宅 3 棟がありますが、こちらは工場が撤退した跡地に計画されました。新たな工場が入ってくることが難しかったため、工場ではなく、海老名市の立地需要を踏まえ共同住宅が計画されたのだと思います。立地適正化計画では居住誘導区域を定めており、西口の工業地域のうち、リコーさんよりも東側を居住誘導区域として定めており、将来的には住居を張り付けていきたいという区域になっています。用途地域の見直しや変更については、住居系用途への変更を視野に入れているところではございますが、工場が数軒残っていることや、工業系用途の建築規制、特に日陰規制や高さに関して、住居系用途よりも緩い規制の中で建築されているものが多いため、建築基準法上の既存不適格となる可能性があることから、そういった点を調べたうえで、さらに周囲の立地の動向を踏まえ、将来的に検討していきたいと考えています。令和 7 年度告示の予定で次回の線引き見直しがございますが、これに合わせてできるかどうかは確約することはできません。30～40 年後の建物の更新を考えた中で、住居系用途に誘導していきたいと考えていますので、そういったところを見据えて進めさせていただきたいです。

保留人口は、市街化調整区域を市街化区域に変更する際のものになりますので、この場所にはあてはまらないと思っております。

説明者 工業界への照会に関する質問についてご説明いたします。

条例の手続きの中で、全ての関係各課から開発事業に対して意見を聴取し、それをまとめて事業者へ通知しております。事業者は意見に対し、各課と協議し、その協議結果を報告してもらい、事業計画へ反映していく、という流れに沿ってまちづくり条例の手続きを進めております。そういった意味では市の関係各課から意見を聞くことは条例手続きの中でございます。

幹事	<p>補足になります。商工業振興との関係についてのお話でしたが、海老名市では、特に工業で立地しようとした場合に用地がないということが大きな問題です。商工業振興プランでは新たな工業用地の創出というものを位置付けておりますが、現実的には難しい現状があります。海老名駅周辺はここ数年開発が進んでいますが、それに伴い地価が上昇しております。用途地域は工業地域ではありますが、建築基準法上では住居が建つ用途地域となっております。実際には、土地を売買される際、ある程度の計画を持って事業者が購入していくような状況で、駅直近で工業用地を創出することは難しいという状況があります。商工業者さんが実際にこういった土地売買の情報を市場の中で入手するため、内容によっては土地の売買に伴って市へ届出を出してもらう制度もありますが、届出等をもって商工業者さんへ情報を流すようなことは現在やっておりません。</p>
C委員	<p>商工業や住居などのバランスを市主導で取っていただき、それぞれの事業で税収が上がり、それが市民に還元されるように今後ともお願いしたいと思います。これは意見です。</p>
D委員	<p>近辺に住む者として、1つお願いがあります。ららぽーとの駐車場の入り口とも重なり、JR 相模線の上郷第4踏切や並木橋が近くにあることから、この付近はかなり渋滞が続いています。道も狭いですし、歩行者も増えていることから、危険な区域になることが予想されます。また、エイヴィが完成したり、住民が増えると、並木橋に歩道ができるなど、以前より改善されていることもあります。歩行者や車の往来が増えるので、事故が起きないようにご配慮いただきたいと思います。</p>
幹事	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p> <p>市としましても、周辺の交通対策については、警察も含めて、またららぽーとも含めて、色々と協議をさせていただいている状況です。事業区域の東側の市道 2662 号線は元からあったもので、区域西側の市道 307 号線は西口のまちづくりに合わせて整備を行いました。区画整理の中でも道路整備を進め、歩道も確保させていただいています。並木橋も含めた市道 62 号線の拡幅改良及び歩道整備を行っておりますし、今後につきましては、JR 相模線の下を通す上郷河原口線も整備を行っており、時間が掛かっており大変恐縮ですが、そちらも整備を進めていますので、これらが完成することで交通の流れも変わっていくのかと思います。</p> <p>しかしながら、海老名が元気になっている証なのかもしれませんが、マンション群ができ、居住人口が増えるということですので、対応が必要になってくとも考えています。ただ、他事業もございますので、総合的に勘案しながら進めさせていただきたいと思います。</p>
E委員	<p>市道 2662 号線は西側に用水路があり、事業区域付近は用水路が見えている状況ですが、エイヴィの前に行くと、用水路の上に新しく歩道ができ、歩きやすくなっています。事業区域付近の歩道は狭く歩きにくいので、エイヴィの前のように用水路の部分も歩道にさせていただきたいです。人とすれ違う際には、一度車道に出ないといけない状況ですので、歩道にも配慮した計画にさせていただけたらと思います。</p> <p>また、事業区域の東側には、新しく東屋ができ、公園もありますので、事業区域の前に横断歩道が必要だと思います。</p>
幹事	<p>以前は区域西側の市道 307 号線がありませんでしたので、新しく駅に向かう道路として整備を行いました。市道 307 号線が整備される前は、市道 2662 号線を通って上今泉方面から車が来ていましたが、市道 307 号線が新設されたことによって、ほとんどの車両の通行が市道 307 号線へ振り替えられました。そのため、区域東側の市道 2662 号線は、周辺の地域住民の方が使用する生活道路であるという考えであります。現在、拡幅という考えはなく、今後、現状の道路幅員の中でどのように歩道の安全性を考えていくかということは検討していく必要があるかと思っております。</p>

区域北側のエイヴィの前の水路には、交通量が多いことから水路に蓋を掛けましたが、市道 2662 号線については、車両の交通量も少なく、地域住民の方が通行するという状況ですので、現在のところ拡幅や整備をする計画はございません。あくまでも、現道の幅員の中で、安全対策も含めてどのような形で考えていくかということは今後検討していかなければならないと思いますので、ご意見として頂戴したいと思います。

F 委員 2500 世帯が増えるということは子どもの人数が増えるということで、住民の方の一番の心配は学校の問題であると聞いております。今泉小学校や今泉中学校での対策ができていくかどうかをお伺いしたいです。

幹事 現在今泉小学校では校舎の増築工事を行っております。人口増加を踏まえ、よりよい学習環境を作っていこうという形で進められております。小学校や中学校に対し、このような開発事業についてお知らせをしておりますし、内容によっては学区変更で対応をすることもあるそうです。児童や生徒の学習環境が悪化しないように教育部として取り組み、市としても各所管課に早めに情報提供を行いながら取り組んでまいります。

G 委員 以前審議したエイヴィの隣接地の共同住宅では、消防車の転回が難しいのではないかという話を伺いました。今回の案件は消防車が転回を行う活動エリアは確保されているのでしょうか。

説明者 消防車両の転回等についてはまちづくり条例に規定がありますので、そちらに基づき、今後各課との協議を行い、そのようなスペースを確保して事業が進められていく流れとなっております。

G 委員 これからということでしょうか。

説明者 詳細な協議はこれからになりますが、建物の配置等に関する規定は事業者が予め調べたうえで計画を立てていると思います。今回は、構想段階での届出であり、今後詳細な協議を行っていくということでご承知おきいただければと思います。

G 委員 避難経路の確保等をしっかりやっていただければと思います。お願いします。

H 委員 区域北側に戸建て住宅があり、昔からの住民の方が住まわれていると思いますが、そちらに隣接する形で機械式駐車場を建てる計画になっているようですので、問題ないのかもしれませんが、騒音等についても住環境に配慮していただくように、事業者へお伝えしていただければと思います。

説明者 機械式駐車場については、隣地境界線からの離隔距離を取ることで北側住戸へ配慮をしていると事業者から伺っております。

I 委員 近隣住民への説明会の場が設けられると思いますが、現時点では行われておらず、基本計画が出てから、近隣住民へ説明が行われるのでしょうか。

説明者 はい。構想段階で審議会へ意見を聴取し、まちづくりに関する意見や考え方を事業者へ伝え、それを基に事業者は基本計画を作成し、基本計画に基づき、住民へ事業に関する説明会を行います。

I 委員 以前は独自に自治会があった地域であり、今はどれくらいの方が自治会に入っているか分かりませんが、事業者は自治会に対しても十分に説明をしていただく必要があると思います。これは意見です。

説明者

条例の手続きの中で、事業者から地元自治会への説明が予定されています。

会長

ほかにご意見ございますでしょうか。

様々な意見が出ましたので、将来的なことも含めて検討していただき、さらなるよりよいまちづくりを進めていただければと思います。

それでは、この件については、これで終わりいたします。

## (議事経過)

### ・議案(2)海老名市立地適正化計画の見直しについて(意見聴取)

会長	それでは、「海老名市立地適正化計画の見直し」について、事務局から説明願います。
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。何かご意見、ご質問はございますか。
A委員	今回の改定は、居住誘導区域の見直しであることは理解できました。パブリックコメントは、今説明いただいた資料でやられたのでしょうか。
事務局	パブリックコメントは、本日の資料を使い、市ホームページ、都市計画課窓口及び市役所1階の情報公開コーナーで公開をしていました。
A委員	改定版として冊子を頂いていますが、表紙に「改定版」と記載されていると、全体が改定されているように思えるため、例えば市長の挨拶で一部の改定であることを付け加えて改定版とする、などとした方が良いと思います。
幹事	委員がおっしゃられたとおり、表紙に「改定版」と記載すると、全体が改定されているように見えると思いますので、初版がいつ策定されたのか、一部改定がいつなのかについて、裏表紙に改定履歴を入れております。
A委員	冊子を見るとどこが改定されたのかが最後にならないと分からなかったため、作りの問題を整理した方が良いと思いました。
事務局	ご意見ありがとうございました。
J委員	土砂災害特別警戒区域の指定による改定のほかに、生産緑地の部分も一部文言が修正されていますが、この点についてもご説明いただけますでしょうか。
事務局	政令改正と土砂災害特別警戒区域の指定に関連した箇所を見直しさせていただくことを説明いたしました。一部文言の修正をさせていただいた箇所がございます。委員のご指摘のとおり、資料2-1のP.6のCの生産緑地の赤字部分を今回の見直しで削除しております。生産緑地自体は居住誘導区域から除外しないということを国が示しており、海老名市においても同様に生産緑地は居住誘導区域から除かないこととしています。現行では、「区域指定後、宅地開発等での制限をかけるものとする。」という文言を記載しておりましたが、生産緑地はそもそも土地の造成などはできないものであるため、生産緑地に指定されていればこの文言は必要ないものと考えております。文言を削除していますが、内容については、生産緑地は居住誘導区域から除かないものとして現行と変わりはありません。
C委員	居住誘導区域の見直しと土砂災害特別警戒区域の指定は別物として考えた方が良いと考えています。 土砂災害防止法に基づく特定開発行為における非居住用の建築行為、また、建築基準法施行令第80条の3に定められた構造をクリアした居住用の建築行為など、構造規制が決まっている中で、所定の手続きを行い、安全であると判断された施設は、居住用であっても土地利用できることとして、居住誘導区域の除外から外したほうが整理しやすいと思います。 災害レッドゾーンやイエローゾーンについては、様々なところで議論がされてい

ますが、私有地では、土砂災害特別警戒区域の指定によって私権を制限されてしまいます。土地や建物の取引においては、重要事項説明書に記載しなければならず、資産価値の低下の可能性が大いにあります。指定をして警戒をしてくださいということは非常に理解できますが、そこでの建築行為については、手続きをすれば安全性がクリアになるということですので、居住誘導区域から除外する必要性は少ないと感じています。

さらに、国の施策から、都市再生特別措置法の中での整合性を取るために、やむを得ず指定をするのであれば、この区域が安全性がなく危険であるということを専門的な計算や土質試験を行うことで明らかにし、構造規制や特定開発行為に費用が掛かるのであれば、私権を制限する裏返しで、安全対策に必要な費用として補助を行うなど、誘導する内容や土地利用に合わせてそのような手続きを踏めるようにしていけば、両方にとってメリットがあると思います。

幹事

土砂災害特別警戒区域を居住誘導区域から除外するという事は法律で明確になっているため、除外しなければなりません。居住誘導区域から外れた場合、届出義務が発生し、届出を受けて、必要に応じて市は勧告をすることができる制度となります。届出を出していただいたうえで、安全性が確保された住宅の建築など建築基準法等の規制をクリアしているものであれば、勧告することはないと考えております。居住誘導区域から除外されているから、そこで建築ができないということよりも、危険な場所であるため、安全性の保たれた区域へ緩やかに誘導していこうというものです。市街化調整区域は居住誘導区域から除外されていますが、市街化調整区域での居住を認めないということではなく、既存の集落ができていのであれば認める必要があると思っておりますし、柔軟に対応していきたいと考えています。

補助金の話もありましたが、土砂災害防止法で補助の制度があると認識していますので、まずはそちらの制度を活用していただければと考えています。ただ、洪水などの災害ハザードエリアもございますので、今後、立地適正化計画の中に防災指針を入れることも考えており、そういった見直しもできるように調整や検討を進めているところです。ハザードエリアを明確にすることで、市として何ができるのか、移転する場合にどのような補助ができるのかということは、今後研究していきたいと考えております。

C委員

所有者や地域全体にとって利益がでるように制度設計を含めた対応をしていただければと思います。これは意見です。

A委員

立地適正化計画は20年間の計画ということですが、海老名市のように都市の形が急激に変化する場合、資料には平成28年度のデータを基に計画が策定されていますが、現時点で既に大きく変化していると感じています。海老名市が的確な方向で都市の発展ができるようにするためには、短期間で見直しをしていくことが必要であると思います。5年ごとくらいには見直しをしていただき、適正な都市の発展ができるようにしていただきたいと思います。これは要望です。

事務局

今回の改定は、法律の改正があり、居住誘導区域の見直しをさせていただいております。2023年度に事業の中間評価を行うこととしており、防災指針の観点も盛り込む必要もあると考えておりますので、現時点では2023年度の中間評価の時点で国勢調査や市政アンケートの最新の情報に更新したうえで、施策等の見直しを行い、防災指針も盛り込むような形で計画の見直しを予定しております。今後、審議会でご意見をいただくことがあると思っておりますので、その際にはよろしくお願ひしたいと思ひます。

C委員

長期的な見直しの中でご検討いただきたいのですが、異常気象が恒常化する状況を踏まえ、降雨量や浸透係数等の諸基準を見直しをいただき、内水の円滑な排除が

行政のメインとなる治水計画だと思しますので、市内全域の内水の円滑な排除のために将来的にも通用する諸基準に改定していただくように要望いたしますので、ご検討いただければと思います。

事務局

インフラの整備がされているなか、すぐに対応することが難しい点もありますが、昨今の異常気象を踏まえ、ハード的な部分とソフト的な部分を上手く組み合わせ、できる限り被害を抑えられるような形を今後研究させていただければと思います。貴重なご意見ありがとうございました。

E委員

私有地で危ないと思うところは地域の住民しか分からない場所もあると思いますが、そういった場所もハザードマップには記載されていません。具体的に言うと、上星小学校の下のかいな坂は現在通行できないようになっています。近くを通行すると、ここ最近、上から土砂の塊が落下してきています。そこは私有地であるため市の管轄外だと思うのですが、その土砂が全て崩れると幼稚園まで覆ってしまうほどの大量の土砂があると思います。通行できないようにはなっていますが、危険だと感じており、どうなのでしょう。

事務局

令和3年5月に土砂災害特別警戒区域が指定されましたが、ハザードマップにはまだ反映がされておりません。今年度中には更新されると聞いています。かいな坂については、道路の部分が土砂災害特別警戒区域に指定されている状況です。

幹事

かいな坂の道路は海老名市道であるため、通行止めにしております。民有地の崖が非常に危険で、県内でも悲惨な事故がありましたので、通行止めにしていただいております。早く通行できるようにしてほしいという地元からの声もありますが、今お話しにありましたとおり、土の塊や石の落下、倒木がありますので、地権者と市でお話をさせていただいております。解決をして、何らかの形で改善がされましたら、再度通行できるようにしたいと思っています。ただ、すぐに通行できるようにすることは難しい状況であるということをご理解いただければと思います。

K委員

居住誘導区域の中の土砂災害特別警戒区域ということで、今までは普通に住まわれていた環境に対して指定がされました。昨今の災害の発生状況を考慮したものだと思いますが、既に生活されていた方たちにとっては資産価値に関わってくるものだと思います。実際のところ、土砂災害特別警戒区域はどの程度周知されるのでしょうか。このような改定版は、例外がありますという書き方になり、個別対応になるかと思うのですが、どのようにネガティブな情報を出しすぎないで運用していくのでしょうか。

事務局

土砂災害特別警戒区域は、今まで指定されていた土砂災害警戒区域の中の一部が指定されるものです。土砂災害警戒区域が指定された時点で、自治体は広報などで周知をしなければいけないことが法律で決められており、危機管理課でハザードマップを作成し、防災マップという他のハザードマップと併せて全戸配布をして周知をしております。今回は、土砂災害特別警戒区域が新たに指定されたことにより、危機管理課でハザードマップの更新を行っております。土砂災害特別警戒区域に指定された地権者に対しては、神奈川県が個別に調査方法や調査結果を伝えているところでございます。市としても窓口でしっかり説明させていただきます。

K委員

あまり楽観視されてもいけません、個人の権利も守りながらということをお願いしたいと思います。

会長

ほかにご意見よろしいでしょうか。

立地適正化計画に防災が入ってきたということだと思いますが、今後も災害区域の指定は色々な形で更新されていくでしょうし、また、逆に指定されていないところでも災害が起きてしまうこともありますので、基準もありつつ、現場の対応で決めていくことも重要だと思います。計画の見直しについては、時代の変化も含めて、現場としては、生命を守りながら、よりよい環境ができるように進めてまいりたいと思いますので、また貴重なご意見を承りつつ進めていきたいと思っています。

それでは、この件については、これで終わりいたします。