

平成 30 年度第 1 回 海老名市都市計画審議会 会議録

開催日時等	平成 30 年 6 月 22 日（金） 10：00～12：00 議員全員協議会室		
議 案	<p>1 大規模土地取引行為の届出について（意見聴取）</p> <p>2 県道 22 号（横浜伊勢原）の都市計画決定等について（報告）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 横浜伊勢原線の決定 ・都市計画道路 下今泉門沢橋線の変更 ・都市計画地区計画 横浜伊勢原線沿道東地区地区計画の変更 ・都市計画地区計画 横浜伊勢原線沿道西地区地区計画の変更 <p>3 海老名市都市マスタープランの改定について（報告）</p> <p>4 海老名市立地適正化計画について（報告）</p> <p>5 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定開発事業の事前届出制度について（情報提供） ・生産緑地地区買取申出について（情報提供） ・生産緑地法一部改正に伴う説明会の開催について（情報提供） ・市役所周辺地区一般保留区域について（情報提供） ・道路交通マスタープラン改定について（情報提供） ・海老名市景観推進計画変更手続き（諮問）の考え方について（情報提供） 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 松本 孝夫 久保田英賢 城向 秀明	○加藤 仁美 前田 正晴 山中 孝文 伊波 武則	大坂 城二 山口 良樹 土屋 重雄（代理：小泉警部補） 中島 保 15名中14名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	1 名
幹 事	<p>理事兼まちづくり部 部長 武石 昌明</p> <p>まちづくり部 次長（都市担当） 渋谷 明美</p> <p>まちづくり部 次長（建設担当） 栗山 昌仁</p> <p>まちづくり部 都市計画課長 江下 裕隆</p> <p>まちづくり部 都市計画課主幹 濱田 望</p>		
事 務 局	<p>都市計画課 都市政策係 係長 佐々木良一、主査 左藤 文子、</p> <p style="padding-left: 100px;">主査 見富 基裕、主査 柳本 巖、</p> <p style="padding-left: 100px;">交通政策係 主事 大矢 貴裕</p> <p>東部センター道路都市課 課長 高瀬 昭、副技幹 鈴木 孝次</p>		
議事結果	<p>○意見聴取 1 件</p> <p>○報告事項 3 件</p> <p>○情報提供 6 件</p>		

(議事経過)

・議案(1) 大規模土地取引行為の届出について(意見聴取)

会長	意見聴取、大規模土地取引行為の届出について議題といたします。 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、佐々木係長より説明)
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	今回の届出箇所だけで、事業を行うということですか。
事務局	届出のあった箇所だけで、事業を行うかどうかという具体的な確認までは出来ておりませんが、この土地だけでは、建物を建てるのは現実的に難しいと思いますので、周辺の土地も含めての事業になろうかと思われます。
委員A	隣接する南側の土地についても、今回の取得者と同じでしょうか。
事務局	同じです。
委員A	この資料だと全体の計画が見えないです。他の隣接する土地は小売業ということですが、もし違う所有者となれば、誰にどのように協議するのか、また、どのようなプロセスを考えているのでしょうか。
事務局	もともと全体は届出者が土地を購入しておりますので、次の土地取得者に対して市の要望を伝えてほしいとお願いします。この箇所は工業地域であり、1,000㎡以上の大規模な商業施設、また、中高層共同住宅となれば特定開発事業の届出にあたりますので、今後の土地利用のなかで、詳細を協議していきたいと考えております。
委員B	この住みよいまちづくり条例の施行前に行われた他法令の届出がわかりにくいので、今後もこのような案件があるかわかりませんが、何かフローなどで説明いただいたほうがわかりやすいと思います。 また、この箇所の北側の中高層共同住宅の建設のときに多くの意見が出たこともあり、全体構想が出た時点で、かなり慎重に意見交換をしたいと思います。 特に、工業地域のマンションですので、日影規制はありませんがそここのところもきちんと検討していきたいと思います。
委員C	今回の土地と周囲は、中高層共同住宅と小売業を予定しているとのことですが、小売業だけでも18,000㎡くらいありますので目的は全く違います。全体的に考えるということですが、目的を明確にして協議したほうがよいのではないのでしょうか。
事務局	今回の計画はまだ具体的には出されておられませんので、今後、事業者の方でどのような用途に使うのか、しっかり把握して、また近くに公共施設やマンション建設が多くある状況でありますので、総合的に踏まえて協議させてもらいた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以上といたします。

(議事経過)

- ・議案(2) 県道22号(横浜伊勢原)の都市計画決定等について(報告)

都市計画道路 3・3・4号横浜伊勢原線の都市計画決定について

都市計画道路 3・3・3号下今泉門沢橋線の変更について

都市計画地区計画 横浜伊勢原線沿道東地区地区計画の変更について

都市計画地区計画 横浜伊勢原線沿道西地区地区計画の変更について

会長	<p>報告事項1、「県道22号(横浜伊勢原)の都市計画決定等について」を議題といたします。</p> <p>事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>(資料2に基づき、見富主査より説明)</p>
会長	<p>事務局から説明が終わりました。</p> <p>何かご意見・ご質問ございますか。</p>
委員D	<p>この拡幅計画は南部にとっては、とても重要なことだと思っておりますが、県道22号が拡幅されて、交通の利便性が高まることはとてもメリットなことだと思います。しかし、地元の人にとっては、南北に生活道路がたくさん通っていますが、困ることとして地元の生活への利便性が損われること、また、何よりも拡幅されることで、その当事者となる方がたくさん移転をしなくてはならず、事業を中止せざる負えないこととなります。</p> <p>特に、事業者のなかには1日に何千台と出入りしているところもあり、中央分離帯ができることでは、右折できなくなるなどデメリットが生じることから長いこと協議検討してきました。</p> <p>今後も利便性を調和できるよう、これからも取り組んで頂きたいと思っております。</p>
事務局	<p>これまで説明会の中でも、同様に地元から意見を頂いております。今回、都市計画決定にあたりまして、警察との協議を進めております。また、神奈川県になりますが、これから影響範囲を定めていくにあたり測量をさせていただき、どれだけの事業協力地をお願いするかで面積は個々に変わってまいります。</p> <p>委員のおっしゃるとおり、南北には海老名市道があり、そちらは幹線道路との交差点ということで、すべてを接続させて、今までどおりというのは非常に難しいかと思われませんが、市道の管理者として、海老名市も協議に関わってまいりますので、地元の皆さんと調整させていただくよう考えております。</p>
委員E	<p>地元説明会の中でも、4車線になると交通量が増え振動等で住環境に脅威を感じると話があったかと思っております。事実、本郷の新宿公民館の先に市道がありまして、高座清掃施設組合に行ける道路となっており、そこに十字路があります。その近隣に住む住民の皆さんが、日常的に車の振動が悩みとなっております。</p> <p>新宿公民館前あたりは、地盤が柔らかいので、大型車が通るとかなり揺れると聞いています。調査の上、場合によれば地盤改良しないと相当な影響が出ると思われませんが、ご認識はいかがでしょうか。</p>

事務局 工事に入る前に舗装の基礎地盤の状況調査をいたします。その結果、地盤が弱い場合は、強くするために地盤改良等を行いたいと考えています。

委員 E 振動については、大変デリケートになっていますので、必要があれば是非、地盤改良を強化していただきたい。要望とさせていただきます。
また、全体の都市計画については理解できましたが、当面のこれからの事業の進捗についてお伺いいたします。
綾瀬市側から厚木市側へ工事が始まっていくという認識でいますが、道路用地の買収の進捗はどれくらいでしょうか。
用地買収が終わったところから始まるのか、どのくらいの状況になったら工事が着手されていくのか、全体の供用開始をいつ頃とみているのか伺います。

事務局 用田橋際交差点から 500m 区間を先行整備区間として、地元説明会を 3 月に行いましたが、特に反対者はいなかったため、今後、用地の境界確定をすべく、地権者の方に立ち会いをお願いする予定です。
事業期間につきましては、先行区間が 5～7 年間、全体区間については、10～15 年ぐらいかかると考えております。

委員 E 都市計画道路の下今泉門沢橋線の話がでましたので伺いますが、上郷の立体交差がアンダーからオーバーに都市計画変更をしています。
その時の現地説明会でも、神奈川県では工期短縮、費用縮減として現地の理解を求めましたが、都市計画変更するだけでも 5 年以上かかっています。工期短縮と言いつつ何のための 5 年間だったのか。
県道町田厚木の国道 246 号までの整備も棚上げされています。下今泉門沢橋線も工期に時間がかかっており意味がないと前から地元要望としてあがっています。ぜひ、そのあたりの見通しだけでも教えていただきたい。

事務局 上郷立体事業につきましては、なるべく早期に完了するよう努めてまいりたいと思います。
その先の国道 246 号との接続につきましては、まずは、上郷立体の方をしっかりと取り組んでいき、ある程度事業が進み目途が立った段階での検討になろうかと思っております。

委員 B 説明会の主な意見の中で、中央分離帯の設置で右折が出来ない。う回路の検討をしていくということですが、う回路というのは、地区計画のエリアの中の生活道路になるのでしょうか。

事務局 信号交差点がないところは、中央分離帯で分断されてしまうので、沿道の事業者、地権者からのご意見をいただいております。
東側の区間におきましては、周囲にどうしても大型車が通行できるような幅員が備わった道路が現在ありませんので、そのようなご意見を頂いている状況です。地区計画の区域においては、地区施設として幅員 6～9 m として定めていますし、土地利用状況も工業と見込んでいますので、そういった大型車の利用を想定していますが、やはり東側の地区は課題となっております。

委員 B そういう意味では、本来東側の方にも地区計画があってもよいのかどうか、もう少し東部の基盤の部分を考えていかなければならないのかと思います。これは意見です。

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(3) 海老名市都市マスタープランの改定について(報告)

(4) 海老名市立地適正化計画について(報告)

会長	<p>報告事項「海老名市都市マスタープランの改定について」、報告事項「海老名市立地適正化計画について」を議題といたします。</p> <p>事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>(資料3及び4に基づき、佐々木係長より説明)</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F	<p>現行の都市マスタープランは、平成37年度までの計画で作られたものですが、このタイミングにおいて変更する要因はなんでしょうか。</p>
幹事	<p>平成22年にこの都市マスタープランを改定しましたが、その後大きくまちが変わってきております。それに対応したマスタープランの見直しが必要となってきました。</p> <p>また、なぜこの時期なのかというご質問については、海老名駅西口が落ち着きまして、将来的なまちづくりが見えてきたということと、上位計画である総合計画の改定もありますので、それに合わせて都市マスタープランを見直す時期と判断いたしまして改定するものでございます。</p>
委員F	<p>大きく市が変わってきたのは、その通りだと思います。説明のとおり、人口が伸びている中で、新しい市民も増えているわけです。これからまた20年の計画を立てるわけですので、都市マスタープランの改定にあたっては市民参加のワークショップなどを織り交ぜているのだと思っています。</p> <p>新しい市民の方や従来からの市民の方の意見をしっかりと取り込めるような手段でやって頂きたいと思います。</p> <p>次の目標年度の20年の都市マスタープランを改定するにあたって、長期、中期、短期としっかり目標設定していかないと、また途中で見直すことになるので、改定するにあたっては、是非しっかりとやって頂きたい。都市マスタープランの基本は、市の総合計画ですし、都市マスタープランの中には立地適正化計画がありますので、施策について立地適正化計画に反映させて、また総合計画ともしっかりと連携をして進めてほしいと要望いたします。</p>
幹事	<p>委員ご指摘のとおり、立地適正化計画との背景と重複いたしますが、都市マスタープランも総合計画も当時は人口増加という視点で策定されております。将来は、海老名市であっても人口減少していくことは避けられないと思いますので、若い方々や新しい市民の意見だとか取り入れて考えて参りたいと思います。</p>
委員G	<p>平成37年に人口のピークを迎えますが、立地適正化計画は、その後20年を想定しているのですか。</p>
事務局	<p>今から20年後を目標としています。ここから先10年は人口が増加するのですが、将来は減少するという事を見据えた中での施策を打ち出していきたいと考えております。</p>

委員G

人口減少を想定して立地適正化計画を策定するわけで、20年後の推計では人口が11万人と平成5年くらいの数値になります。まちづくりは、計画の裏に人口と公共施設等を含め、市民が不自由なく快適に最低限確保するというものですので、20年後はなかなか難しいことです。

構想をつくり誘導することは、市だけでなく、民間の力を借りながらいかに誘導するかという発想でやっていかないとこれは絵に描いたもちでしかなくなってしまいます。

立地適正化計画については、青森や富山などがモデル都市だと言われておりますが、立地適正化計画に基づいてまちづくりをして成功したところはあるのでしょうか。海老名市は26km²のなかで実現しようとしています。特に難しいと思うのは、都市機能誘導区域外のところは経済的な効果が落ちるわけです。簡単に言うと、土地の価格が下がるということです。また、農業従事者や収用移転を含め調整区域に住んでいる方はいますので、特に配慮しなければなりません。

この計画をつくるのではないと言っているのではないんです。この計画が本当に必要かということも検討するべきではないでしょうか。そういうことを想定しつつ、立地適正化計画を都市マスタープランの高度化したものとして位置づけていくにはどうしたらよいかと、海老名市に適したものを作成しなければならないと思います。

また、国分寺台の方は綾瀬市のタウンヒルズへ、門沢橋の方は寒川町へ、柏ヶ谷などの方は座間市へ買い物等に行っています。生活拠点を市内に全て集約してやろうとするよりも、近隣市と連携しながらやっていくという発想もこれから必要ではないでしょうか。

もうひとつは、マイカーでの移動ではなく公共交通、自転車や徒歩で生活できる発想で作成することだと思います。バス交通の整備についても、よく書かれておりますが、バス事業者は民間なので、儲からないところには路線を減らす方向に動いています。利用しやすいバス交通の具体的なものが書かれていません。バス事業者は色々と考えておられて、バスを買えば100円払えばどこにでも移動できる、傘をささずにバスを利用できるなど高齢者がバスを利用しやすい方策など行っています。事業者を含めた協議を位置づけながら、市は計画を策定していく方が良いのではないのでしょうか。これは要望です。

幹事

ご意見ありがとうございます。1点目の人口減少に備えた計画についてですが、平成37年度には人口のピークを迎えその後、緩やかに減少と想定していますので、最初の10年は元気なうちに備える10年、その後の10年はまちを保つ10年として人口減少に対応するといった計画です。

2点目は、郊外に住まわれている方の対応ですが、この計画は市街化区域内を中心に考えることが大前提であるのですが、今現在、住んでいるところを否定するものではございません。それも考えながら進めるよう国土交通省も言っております。

3点目の公共交通の強化は大切であり、市の地域公共交通網計画もございまして、鉄道とは地域公共交通協議会もございまして。その中でいろいろ協議を進めてバス等の強化をしていきたいと思っております。

国においても、バスのバリアフリー化、タクシーのUD車両など事業者に対して補助もしております。そのような施策も事業者と相談して計画を進めたいと考えております。

委員H

まず1点目は、総合計画と都市マスタープランとの関わりについてはどのようなものなのでしょうか。

2点目は、コンパクトシティとは日本国土にとっては必要と感じますが、海老名市は他市と比べて鉄道等が充実しております。南部はJR相模線がありますので、海老名駅前に集約するだけでなく、鉄道の拠点づくりを活かしたほうが良いのではないのでしょうか。駅前に集約することで渋滞などの問題はないのでしょうか。また、

防災に対しては、分散したほうが良いと思いますし、防災に対する有識者も必要ではないでしょうか。

幹事

1点目の総合計画と都市マスタープランの関係ですが、上位計画は総合計画となります。都市マスタープランは、その中の土地利用構想にあたりまして、面的な部分を中心とした基本方針になります。

2点目のコンパクトシティについてですが、人口減少と高齢化社会によって車移動は難しくなっていますので、公共交通網と住まいをどうつなげていくか、海老名市は26㎢と比較的にコンパクトなまちとなりますので、広域的な近隣市との連携との話も別の委員からもありましたが、今回の立地適正化計画においては、示すことができないもので、各市で計画を作成するものとなっております。広域的な部分については、都市マスタープランの中で考えていかなければならないと思います。

また、防災については、リスク管理上として分散は必要であります。コンパクトシティは、人口減少、高齢化社会に対応する都市機能の維持やコミュニティをどう作っていくかという視点で計画を作成していきます。市街化区域内の計画であるという大前提の条件のため、南部はどうしても市街化調整区域が多いので難しいですが、JR相模線の社家駅や門沢橋駅の機能を維持しつつ公共交通網との連携を図りたいと考えています。

委員 I

市街化区域内には生産緑地地区が70haありますが、都市マスタープランの改定の説明のなかでは特に生産緑地地区についてはありません。また居住誘導区域の中で、農地転用により住居ができることになるのは、生産緑地地区と逆の考え方となるようですがどうでしょうか。

幹事

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地であり、当初指定から30年経過後はいつでも買取の申出ができるようになります。今回、生産緑地法の改正もあり生産緑地地区の継続制度もできました。農地の視点については、農政部局との調整も必要ですが、生産緑地地区が解除された場合には、所有者の意向で土地利用されることとなります。しかし、生産緑地地区の指定から30年経過した後の平成34年がどうなるかわからない状況です。

幹事

補足でございますが、このあとご説明いたしますが資料7で生産緑地法の一部改正に伴う説明会を予定しております。JAと共に開催いたしますが、この中で地権者等からご意見等あると思います。そのようなご意見等を少しでも取り入れて参りたいと考えております。

委員 I

都市マスタープラン、立地適正化計画と2段階でやるので、将来を踏まえて考えていただきたいと思います。

委員 A

立地適正化計画では市街化区域に限定しており、また、工業地域を外しています。A3資料の5ページでは、一般保留区域を明記していますが、居住誘導区域に含まれているのかどうか。また、資料1で説明のありました大規模土地取引行為の届出のあった場所は、近いうちに住居として実現しそうのところですが、計画に含まれているかどうかお伺いします。

また、杉久保エリアは、現実的には非常に難しいと考えます。計画ではバス路線を引いていますが、駅前の開発によってかなり厳しいようです。居住誘導区域という言葉は、現実性がなくなじまないと考えます。

これは意見です。1点目だけ回答をお願いします。

幹事

一般保留区域は、まだ市街化調整区域となりますので計画上は位置づけできませんが、国との調整のなかでは、将来的に市街化区域を目指していると相談しており

ますので、後々は、居住誘導区域と考えていると説明しております。

また、工場が撤退したあとにマンションや戸建て住宅となることが多いのですが、用途地域としては工業地域となっております。立地適正化計画では、用途地域で判断しておりますので、どうしても工業系は対象となっておりますが、住宅となった工業地域は、用途地域の見直し、純化は必要となってくるのではないかと考えております。

委員G

都市機能誘導区域にある公共施設、例えば病院だとかは容積緩和があるのでしょうか。

事務局

病院の建替えの際には容積率の緩和の特例というものがございます。

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(5) その他(情報提供)

会長	議案5、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、「特定開発事業について」 2点目は、「生産緑地地区の買取申出について」 3点目は、「生産緑地法一部改正に伴う説明会の開催について」でございます。 (資料に基づき、江下課長より説明) 1 特定開発事業について ・住みよいまちづくり条例において、10m以上の鉄塔は、特定開発事業に位置付けられる。現在相談を受けている。 2 生産緑地地区の買取申出について ・主たる従事者の死亡による買取申出が2箇所提出された。 3 生産緑地法一部改正に伴う説明会の開催について ・6月23日10時からさがみ農協有馬支店、同日14時からさがみ農協海老名支店、24日17時から市役所と3回開催予定。
委員C	生産緑地の説明会では、さがみ農協と一緒に開催されるとのことですが、どのような立場でやるのでしょうか。
幹事	生産緑地法の改正内容の説明会となりますが、農協の中央会の方も農地の維持として促進する立場でありますので、さがみ農協も一緒に開催いたします。
委員C	農協は、民間企業ですので開発事業にも力を入れております。利害関係がはっきりあらわれると思われるので関係性を明確にしておかないと、生産緑地所有者へ農地維持とは違うイメージを与えることになるのではないのでしょうか。
幹事	さがみ農協から海老名市に生産緑地地区を継続していただきたい、法改正に伴い指定面積の引下げを定めていただきたいといった要望がでてきております。 農協も生産緑地地区の説明をして、継続の制度となる特定生産緑地など色々と相談にのって頂きたい。今回の説明会につきましては、海老名市が主催となりますので、さがみ農協からの発言等はないものと思っております。
会長	その他はございますか。
事務局	事務局より追加で3件、情報提供がございます。 1件目は、「市役所周辺地区一般保留区域について」 2件目は、「道路交通マスタープランの改定について」 3件目は、「海老名市景観推進計画変更手続(諮問)の考え方について」でございます。 (資料に基づき、江下課長より説明) 1 市役所周辺地区一般保留区域について ・今月末からブロックごとに分けて説明会を開催する予定。

2 道路交通マスタープランを改定について

- ・幹線道路の将来交通量を掲載し一部改定した。

3 海老名市景観推進計画変更手続（諮問）の考え方について

- ・景観推進計画の変更に係る諮問・答申は、景観審議会で行うこととし、都市計画審議会においては、計画素案の段階で意見聴取を行うこととする。

会長

ほかに、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。

本件は情報提供でございますので、ご了承願います。

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。