

(議事経過)

・議案(1) 特定開発事業構想届について(意見聴取)

会長	意見聴取、特定開発事業構想届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、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	今回のこの構想届について、意見聴取ということですが、この審議会で審議された意見等について、反映の仕方はどのようになるのでしょうか。住みよいまちづくり条例や施行規則などによる法的な整理を改めて教えてください。
事務局	住みよいまちづくり条例において、遊技場などの特定開発事業に該当し、この箇所は建築等抑制区域となります。そこで条例として何ができるのかと言いますと、行政指導となります。 行政指導とは、特定のものに対して行為を行う行わないといった具体的に求める行為であり、処分といった権利に対する義務を課すものではございません。法律上、強制力はなく、自主的な協力を促すまでができる範囲です。 条例第34条の通知書では、こういうように配慮して頂きたいと文書にして、事業の見直しを求めるところまでしかできません。
委員A	条例第35条の事業の見直しを求めるとありますが、ゲームセンターをやるのであればこういうようなことに留意してください。ということまでしか出来ないということですか。
事務局	そうです。文書化して事業者へ通知し、対応を求めるということとなります。
委員B	事業者が指導や助言に従わない場合、何か条例で罰則などありますか。
事務局	市の指導や助言に対して従わない場合に対する罰則規定はありません。あくまでも事業者へ促す行為までとなりますので、選択肢としては事業者にあります。 罰則規定として定めているのは、手続き上の不手際についてとなります。
幹事	それでは、市から事業者に対する意見として、事業の見直しを求めるとします。見直しに応じられない場合には、指導及び助言を事業者へ通知書いたします。
委員C	もう一度、何を事業者へ提出するということですか。
事務局	条例第34条の指導及び助言として、1点目、都市公園への影響に留意し、都市マスタープラン及び地区計画等に則した計画を求めます。2点目、青少年の育成への影響及び周辺の良い住環境等への影響に対し、青少年の入店規制や視認性の向上、音漏れ等に配慮することを求めます。という通知内容で事業者へ提出させていただきます。
委員C	中央公園周辺で同じような規模でゲームセンターがありますが、市として課題や問題を認識されていたりするのでしょうか。

事務局 現状として、中央公園周辺にゲームセンターがございますが、営業内容については、市が監視やチェックするところまではできませんので、あくまでも今回の審議内容としては、建物の用途変更ということで、住みよいまちづくり条例に基づく意見聴取となります。

委員C 条例に基づき都市計画審議会での意見を求めるというのは、議論してもこの程度しか事業者には言えないということでしょうか。
規制区域でなく、建築等の抑制区域まででしか条例には載せられなかったということでしょうか。

事務局 今回の事業に対しましては、大手企業ということもあり自主規制されております。市で事業内容に対して、こうしてくださいなどといった強制力を事業者に言える条例ではございません。運営については、風営法に該当いたしますので、そちらの法令に委ねるかたちになります。
また、都市マスタープランでは、この箇所は、商業、業務、アミューズメント等の機能集積を位置づけている地区に該当していますので、住みよいまちづくり条例の中だけで規制区域として指定することはなかなか難しいので、運営については、事業者の提案事項のとおり、配慮されていることで問題ないと判断しております。

委員D 今回この事業者からの提案事項を受け入れることで、アミューズメント施設がさらに加速することにならないでしょうか。また、自由通路を拡幅するとの話も聞きましたが、拡幅計画が予定されているといった内容も通知したりするのでしょうか。

事務局 条例上では、抑制区域としておりますが、事業自体を条例で中止させることはできません。市の姿勢として事業の見直しを求めることを示すことで、事業者には事業をやるやらないといった選択肢として判断するということとなります。
また、自由通路拡幅の件ですが、条例では拡幅計画がある場合には、用地買収など市と協議を求める規定を定めておりますが、道路拡幅計画として、より具体的に内容が決まったものでなければなりませんので、現在、そこまで至っておりません。

委員B 条例では抑制区域、都市マスタープランではアミューズメント施設は位置付けていると言っています。ここでいう抑制区域とは、あくまでも中央公園という都市公園に近いからということですね。

事務局 そうです。ここは海老名駅前で商業地域でございますので、アミューズメント施設を市として否定はしておりません。

委員B このように区域を分けるなどゾーニングをしっかりと整理しないといけないと感じました。都市計画審議会のなかでも審議しやすいと思います。

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。

(議事経過)

・議案(2)「海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定及び「海老名市生産緑地地区指定基準」の見直しについて(報告)

会長	報告事項、「海老名市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定及び「海老名市生産緑地地区指定基準」の見直しについて議題といたします。 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	事務局から説明が終わりました。 何かご意見・ご質問ございますか。
委員E	生産緑地法の改正により、生産緑地地区の区域の規模が300㎡以上500㎡未満の範囲で定めることが可能になったことは承知しておりますが、300㎡以上としたとしても、生産緑地としてこの農地を守るのは農業者です。 ほかにも農地の貸借ができるようになりましたが、市の農業施策についても関連性があると思っております。 ところで、この10年間の生産緑地地区の買取申出について、市で買い取った実績があるか教えてください。
事務局	ここ10年間の買取の実績は、道路用地として若干ありましたがほぼありません。 生産緑地地区は、市街化区域にある農地ということで、都市農地としても位置づけられ、今後も農業施策との連携はとても必要であると思えます。 生産緑地地区は、都市計画決定をするものであるため都市計画課が所管していますが、市街化区域内であっても都市にある必要な農地または緑地として様々な使い方があると思われますので、農政部局とも連携してやっていきたいと考えます。
委員E	やはり市が買取するのはあまりないですね。都市農地として多面的な機能としていろいろと説明をいただきましたが、やはり農地を守るのは農業者です。
事務局	補足でございますが、2022年問題として、生産緑地の指定から30年経過後は、買取申出が可能となります。30年経過を迎える生産緑地については、特定生産緑地として10年経過ごとに延長するか指定を解除するか選択できるものです。 この制度を活用していただきたいと考えておりますので、市としましても、引き続きPRしていきたいと思えます。
委員D	市では、生産緑地がどのくらい減少すると想定されているのでしょうか。また、市としてどのくらい必要と考えているのでしょうか。
事務局	指定から30年経過する生産緑地は、買取申出ができるようになります。今年度に生産緑地所有者、市街化区域内の農地所有者に対して法改正の説明会を開催し、アンケートを実施したところ、6割の方がそのまま生産緑地として残したいとのご意見がありました。また、どちらともいえないという方も3割おりました。 また、市としてこれだけの農地が必要であるという数値までは考えておりません。

- 委員B 市街化区域内で農地を残していくには、市として、防災協力地としてこれだけ必要であるというなかたちで進めていただかないと、農業者に対して保全してほしいというのは難しいのではないのでしょうか。
- 事務局 防災的な視点としては、防災の所管と今後調整していきたいと思います。
- 委員F 農業者の立場として、固定資産税が相当高いです。実際に払えないので宅地にせず農地として所有していただける方もいます。生産緑地指定から30年経過し、土地所有者も高齢となっています。その後の後継者不足も懸念しています。
また、遊休農地であったり、生産緑地の標識が抜かれているのも見受けられます。しっかりと生産緑地地区として管理していただきたい。
- 委員G 後継者不足など農業を続けるのは切実な問題で、全国的な問題ですが、ぜひとも営農できるようにやっていただきたい。
30年前は宅地不足で、市街化区域内の農地については、税制優遇しないと市街化区域にできないということでできたのが生産緑地制度です。
現在は、住宅があまる時代となり市街化区域の農地について、考え方が変わりつつあります。ぜひとも、農業が続けられるようスプロール化を防ぐよう、宅地化するならば土地区画整理を行うなどやっていただきたい。
また、法改正で今まで農業用の建物しか建てられなかったものが、規制緩和されて農家レストランなど建てられるようになりました。市にとっての農業の在り方について十分意見を聞いてやっていただきたい。
また、都市計画法や建築基準法も改正されていますが、その中で田園住居地域という新しく用途地域が加わりましたが、用途地域の変更など行う予定があるか伺います。
- 事務局 新しくできた田園住居地域ですが、低層住居地域内にある程度の農地がある場合にできるもので、現在、市内の低層住居地域内で生産緑地があまりありませんので、用途地域の変更など今のところ考えておりません。
- 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) 大規模土地取引行為の届出の取り扱いについて(報告)

会長	<p>報告事項、大規模土地取引行為の届出の取り扱いについて議題といたします。</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H	<p>都市計画審議会への意見聴取が不要と位置づけられた部分ですが、先ほどの表で言いますと、住居系用途地域のワンルーム共同住宅や宅地開発事業、また用途地域に関係なく大規模建築物が都市計画審議会への意見聴取が不要となっています。私としては、周辺の住環境によっていろいろな用途地域に住んでおられる方がいるので、様々な弊害などあると思われます。用途地域で、ある程度ゾーニングされていると言われてはいますが、いろいろな使い方があると思しますので、ワンルーム共同住宅でさえ民泊のようなものが出てくることもあると思ひます。そんなことを考えますと、青く囲った部分と白い部分も対象にさせていただいて、市の判断を仰いで、これは審議会の意見を聴いたほうが良いとなれば、審議会にかけてもらうのではどうでしょうか。</p>
事務局	<p>この大規模土地取引行為の届出は、契約の3か月前ということもあり利用目的がはっきりとしていない部分もござひます。用途地域と届出内容が合致していれば審議会への意見聴取は不要とする内容としておりましたが、周辺への影響が大きい場合も考えられますので、改めて届出の取扱いについて、次回の都市計画審議会までに整理させていただきたいと思ひます。</p>
会長	<p>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。</p> <p>本件は報告事項でござひますので、ご了承願ひます。</p>

(議事経過)

・議案(4) その他

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

特にございません。

会長

各委員から何かございますか。

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。