

(議事経過)

《非公開議事》

- ・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」、事務局から説明願います。

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。

会長

他になければ、この議事につきましては、これで終わりにいたします。

(議事経過)

・議案(2) 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B	ここは、用途地域が工業地域となっております、北側には、すでにマンションが開発され、その先には小学校があります。今回、同じようなマンションが開発されるということで、どこの市町村でもそうですが、工業地域は日影制限がないので、事前に地区計画をかけるなどコントロールする必要があるのではないかと思えます。 また、資料に記載のあるまちづくりの計画への影響のなかで、「周辺は近年宅地化が進み住工混在の地区であり、住宅系用途の導入はやむを得ない」とありますが、「住工混在の地区となってしまっているが、本来ではない」になる思います。それは、住居環境を担保する日影規制などがいないからです。 2点目としては、計画では合計1008戸、1世帯3人として、3000人が住まわれる予定とあれば保育園や地域施設の問題が出てくると思いますので、「生活環境を担保するような地域施設などの設置について考慮いただきたい。」というような文言が入っている方が良くと思います。以上、意見です。
委員C	私は、横長の建物の配置が、非常時に逃げられることができるのかどうか伺います。建物は、ペデストリアンデッキか何かでつながっているだけなのか、または最上階で、はしごか何かで避難できるかなどの想定がされているかわかりますか。
事務局	事業構想届の段階ですので、市としても、この立面図と土地利用計画図しかありません。実際、事業者がこの通りに建設されるとは確定してはおりませんが、ただ、建物の構造としては、別棟となっております、何かしら横へ繋がるようなかたちにはなるかと思えます。計画を立てていく前段とさせていただければと思います。
委員D	市から事業者に対する意見とは、どこまで伝えるのでしょうか。この意見(案)を通知するというのでしょうか。
事務局	この審議会や市の意見としては、このような計画や施策が市ではあるので、計画に合わせた方向性で具体的に進めてほしいというような内容となります。今後、事業を進めるにあたって、事前協議や基本計画書の段階で、各課から細かな要望がでてきますので、具体的な内容のおおもととなる施策を守っていただきたいという内容を伝えていきます。
委員A	市が確認した影響事項の対策のなかで、なぜ保育所は書かれていないのでしょうか。住みよいまちづくり条例やこの審議会において、社会福祉施設の設置については、ある一定以上の戸数の場合には事業者には設置義務が必要ではないかという意見や議論もあったと思えます。今回の届出の場所では、事業計画では1008戸、北側のマンションで412戸や東側でも500戸以上とあります。近隣地区に2000戸以上

集合住宅ができますので、一定の以上の戸数については、事業者に保育所など求めることも必要だと思います。

都市計画審議会でどのような議論があったのか、これから盛り込むことができるのか伺います。

事務局

住みよいまちづくり条例策定時の議論については、この都市計画審議会委員の皆さまに議論していただいておりますので、その部分については回答が難しいですが、具体的には、今後の開発事業が進む中で、保育部局では保育所の設置に関する要望を盛り込む考えはあるそうです。

また、事業者へ義務を課すことは、この審議会でもかなり議論されておまして、なかなか難しいということで、協議のなかで行うことで現在に至っております。

保育所等の設置については、その協議のなかでまちづくり指導課としても、所管課等と協力しながら事業者と話し合いを進めていきたいと考えています。

委員A

市で保育所の意見を盛り込んでいくということですか。

事務局

今後、基本計画書や事前協議といったときに、協議をする場がありますので、具体化していくときに内容を進めていきたいと思います。

委員A

意見として入れていただきたいと思います。

あと未利用地の件ですが、具体的にどうなるのでしょうか。

事務局

事業者の計画なので、現在は未利用地ということでしか把握しておりませんが、開発区域内としていますので、今後、土地利用される場合には、宅地化として整備するならば宅地になりますし、何かの形で利用も可能となります。また公園についても、未利用地の面積を含んでいますので、開発が終えたあとは、後は建築など土地利用するだけとなります。

委員E

住みよいまちづくり条例が制定されたことで、3ヶ月前までに大規模開発事業の特定開発については、意見聴取することになりましたが、この審議会として、意見や要望をする機会ほどの程度予定されているのでしょうか。

また、事業構想の段階ですので、開発業者とは条例を尊重するかの確認の段階だと思うのですがそれはどうでしょうか。

もう1点、今回は4社共同開発となりますが、事業者が同じである北側のマンション412戸の開発事業で問題があった点や評価した点などがあったか伺います。

事務局

都市計画審議会として事業に対する意見としては、今回限りとなります。

この件で何か審議会が関わるとしましたら、今後、事業が進むと事業者は、周辺住民へ説明会を開催しなければなりませんので、その中で住民からの意見書や事業者からの見解書が提出された際には、市は指導及び助言を行いますので、その際には、この審議会において意見徴収を求めることができるとしています。ただし、かなり稀な場合となりますので、この事業についての意見聴取の場は、この限りになると思います。

また、事業者もかなり条例を意識し読み込んでおりますので、例えば公園の基準は、開発面積の6%を整備することなど1年以上にわたり相談しております。

北側のマンションについては、やはり日影の影響や公園が高架線下に整備されてしまった経緯がありますので、住みよいまちづくり条例のなかで公園を提供する場合には、例えば、高架線下を避けるだとか整形地であってマンションの住民以外の方も利用できるようにするといった要件を設けました。ですから、現在の公園整備の計画位置については、条例を理解していただいているものと思います。

委員E

前回の北側のマンションでは、公園整備のところの問題があったけれども、それ

については条例を踏まえて、今回に活かしていただいているということで、その他にも細かな問題はあったかもしれませんが、是非とも今回の計画について事前協議のなかで活かしていただきたいと思います。

委員 F

災害対策についてですが、この箇所は今泉小学校が広域避難場所となっていますが、隣地にある私の勤め先は 6000 人いる社員が避難すると地域の方が避難できないということで、広域避難場所を頼らずに敷地内に空き地を設けて自主避難場所としております。このマンションの公園が防災機能とするものなのか、そういった協議はされるのかどうかお伺いします。

事務局

危機管理部署となりますが、想定される大規模地震において、最近のマンション自体が倒壊する恐れがないと考えられますが、一時的に自助していただくような対策をしていただきます。火災など建物に住めない状況も考えられますので、公園へ避難することもあるかと思えます。

委員 A

未利用地部分と公園部分も一緒に開発区域面積とするということはどういうことでしょうか。

事務局

宅地開発となりますので、法令に基づいて公園面積 6 % となり、緑地面積とは別となります。公園は開発区域全体の 6 % としていますので、未利用地は土地を利用していませんが、その分も含めて公園を提供しています。例えば、小田急さんの開発で中央公園を提供しています。先に公園用地として提供して、その後、周辺の開発がされているというかたちになります。

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(3)海老名市立地適正化計画について【報告】

会長	それでは、次に報告事項、「海老名市立地適正化計画」につきまして、事務局から説明願います。
事務局	(資料3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。
委員G	<p>前日も伺いましたが、この計画は20年間の計画とされており、海老名市では今後5年間くらいは人口が増加しますが、公共施設再編計画を見ると40年後には、11万人に減少していくということです。この計画は、11万人の都市づくりを念頭に20年間の計画をどうするのか、ということだと思います。</p> <p>市街化区域の83.5%は居住誘導区域として誘導していきたいが、残りの16.5%は人口減少社会を見据えているのだから、その場所については、道路や下水道などの修繕や改良を行わないということで、初めてこの計画の効果がでるのではないかと思います。そこのあたりはどうなっているのでしょうか。</p> <p>財政面について、将来を見据えて考えなければならないのではないのでしょうか。</p> <p>この計画の中に、盛り込むことも必要ではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>この計画の目標計画期間を20年間と設定しております。居住誘導区域として設定した箇所は、市街化区域のなかで工業系の用途地域を除いています。工業系は工場が主体ですので、一部誘導区域としているところもありますが、基本的には除いております。そして住居系の用途地域については、今のところは全て入っております。なぜかと言いますと、海老名市はある程度コンパクトなまちが出来ていますので、現在の考えでは今すぐに都市を縮小するというのではなく、将来に渡って緩やかに集約していく考えです。本編の96頁で、参考①で人口密度の算定があり、94頁に目標数値を掲げています。将来の人口密度の一つの考え方ですが、98頁では今後を考えたときに、鉄道駅の周辺と住宅団地として基盤が整っている場所として、土地区画整理を行った場所や大規模開発行為の箇所を組み合わせたものが、99頁の人口維持重点エリアとなります。97頁に人口密度の目標値の設定がありますが、ここで青色箇所が人口維持重点エリアの箇所となります。それ以外については、人口減少となりますが、ある程度の人口密度が保てるということで、10年後20年後の見直しの中で検証し考えていきたいです。</p>
委員G	<p>質問を変えまして、修繕コストの減というものをどうやって担保していくのでしょうか。人口密度に関して言えば、居住誘導区域を狭めれば、保てると思いますが、道路や下水道などのインフラ整備にかかる予算をどうにかしないといけないと思いますので、この計画の役割はそういうものと思いますが、どうなのでしょう。</p>
事務局	<p>現在の市街地を保つという考えで、具体的に何年後には、この箇所のインフラ整備は行わないということは、考えておりません。ただし、30年、40年後を考えたときには、今後の見通しの中で考えていきたいと思っております。</p>
委員G	<p>いずれそのようになっていくのでしょうかから、この計画で備える10年、保つ10年という目標なのではないのでしょうか。</p>
幹事	市でも公共施設再編計画を作成しておりまして、人口ビジョンやかがやき持続総

合戦略も国に合わせて市では作成しています。その中でも基盤整備が問題になりまして、それに対しては、まちづくり基金で対応をしております。しかし、今後の人口減少は避けられない課題でありますので、想定としては考えておりますが、この立地適正化計画では、そこまで具体的にお示しするのは難しいと考えています。市街化調整区域にお住まいの方もいられますし、市としては緩やかに居住区域を誘導していきたいと考えておりますので、結果的にはコスト削減ということにはなりますが、道路や下水道をなくしていくところまではまだ考えておりません。人が住んでいる以上、それに対する行政サービスは必要と考えますので、なるべく駅近くに住まいが集まるような指針的なものとしてこの計画を作成していきたいと考えています。

委員H

何点かお伺いします。まず、この計画そのものが市街化区域で、前回の審議会でも発言したように、海老名市はすでにコンパクトなまちとなっています。公共施設再編計画を策定されていますが、市街化区域でも市街化調整区域との外縁部に建っている施設がありますが、他の計画との整合性はできているのでしょうか。

市街化調整区域のことについては、都市マスタープランで位置付けるということですが、実際、過去何十年と市内で住居などが集約できずに分散してしまったのは、市街化調整区域のなかだと思えます。無秩序という言葉には語弊がありますが、収用移転など優先的に市街化調整区域に建てられたことで、現在、無秩序な開発になって集落ができています。これは、まちづくりのなかで出来てしまったものと思えます。この市街化調整区域における無秩序な土地利用を解決しないで、この立地適正化計画で住居を集約しようとしているのはどうかと思えます。

事務局

委員のおっしゃるとおり、これまでも収用移転などで市街化調整区域に住宅が建っております。これは、都市計画法で認められているものであり、防ぎきれないと言いますか、法律で出来るものを市の都市計画で防ぐというのはなかなか難しいところがあります。今回の立地適正化計画では、市街化調整区域で開発行為や建築で3戸以上の場合には、届出制度がありますので、強制ではございませんが、居住誘導区域内に住宅を建ててほしいという話はできるようになります。そういう制度を利用して、対応をしていきたいと考えています。

幹事

都市マスタープランとの関係ですが、この立地適正化計画は都市計画区域内となりまして、海老名市は全域となっています。ただ、居住誘導区域と都市誘導区域は、市街化区域に定めることになっているため、結果的に市街化区域内の計画となっています。そこで、市街化調整区域につきましては、この計画に定められないので、策定作業を進めている都市マスタープランで位置付けていこうと思っております。

また、すでに海老名市は面積でも他市に比べて、コンパクトであります。将来的に人口減少を考えたときに市にとって必要となるべき考え方を示していきたいと思っております。

公共施設再編計画との整合性については、施設の耐用年数が到来したとき、改修などが発生した時に、財政的に厳しいことがでてくるだろうとの予測から作成してきたものでもありまして、具体的な場所や維持する施設までの計画とまではなっておりません。しかし、公共施設再編計画と合うように考えていきたいと思えます。

委員H

公共施設再編計画は、学校やコミュニティセンターといった公共施設の老朽化に伴った維持管理やあり方なので、場所を変えることではないですね。この立地適正化計画は、公共施設も集約していくということですよね。

また、無秩序などという話をしましたが、海老名市は面積がすでに狭いので、市街化区域には、適度に人口や住居が集約されていますが、市街化調整区域や市街化区域でも工業系については、まとまっていない集落があるということです。まちづくりの観点から、まずそこに対しての計画ができていけばと思います。

海老名市全体は、すでにまとまっていると思っております。アンバランスなまちか

もしれませんが、バランスがとれているので、結論を言ってしまう方が、海老名のまちに貢献できるのではないかと思います。意見です。

委員 B

公共施設再編計画との整合性など整理をしていただきたいと思います。

ただし、立地適正化計画での公共施設については、道路や下水道などのインフラ整備は含めていないものと理解しています。生活施設関連との立地に関する計画ですが、根本となるものなので、ぜひ公共施設再編計画と整理していただきたいと思います。

居住誘導区域と都市機能誘導区域は、市街化区域内での設定しなければならないのが前提で、あるところでは、市街化区域のなかの防災上危険な場所を外して誘導区域としている市町もあります。

そこで、2点伺いますが、定住促進などの施策を考えているようですが、どのようなイメージでいられるのでしょうか。また、市街化区域の 83.5%を居住誘導区域と設定していますが、もう少し詳細な根拠をお願いいたします。

事務局

1点目の定住促進の施策についてですが、本編 78 頁「居住の場づくり」として、施策 A-アイウにありますように、リフォーム助成や三世代同居などの施策を考えております。

2点目の市街化区域の 83.5%の考え方ですが、居住誘導区域に入れてありますのは、商業系地域、住居系地域となりまして、工業系地域については、工業の立地を促進したい箇所でありまして、基本的には外しておりますが、海老名駅西口の北側の工業地域につきましては、マンション計画もありますし、周辺にはマンションが立地している状況でもありますので、居住誘導区域に含めております。ただし、そのような箇所などについては、用途地域の変更など市内の土地利用を視野に入れながら今後研究していきたいと思っております。

委員 B

今後、住宅施策が必要になってくると感じます。

委員 D

首都圏のマンション供給は、駅から何分かというデータによると、平均すると 5 分以内ということです。今後のマンションは、駅から 5 分以内というのがデベロッパーの見識であって、駅前立地は難しいです。よって先ほどの海老名駅西口のマンション計画についても成り立ってきますから、近くの学校は限界にきています。それでは、戸建てではどうだろうかという、徒歩 15 分もあり得ない、坂を上ることもあり得ないという時代になったときに、この計画を始めるときに、国に対してはいいのかもしれませんが、市民に対して誘導区域と言ってよい場所かどうか、もっと議論すべきではないでしょうか。

恐らく市民は、誘導区域と聞いて、ここに住んでいて良い立地だと思うものが多分にあると思います。行政は、インフラや交通を含めて将来的に市民に担保してくれるだろうと思いを抱かせてしまう「誘導」という言葉であり、国の作成した表現であると思いますが、市街化区域の 83.5%が居住誘導区域ということが、望ましいものなのか庁内でももっと議論すべきではないでしょうか。その上で遠隔地については、住宅整備やコミュニティの整備、商店街など市の施策として、また市だけでなく民間事業者を巻き込んでどのようにできるのか、といった議論を始めなければ、今後のマンション供給をしていくなかで、完全に取り残される場所が、市街化区域のなかでも出てくるエリアがあると思います。難しいかもしれませんが、詳細計画を詰めていく段階ではないでしょうか。それこそ行政が目指すコンパクトシティであり、市民にはそれを開示していくべきです。いざ蓋を開けたら、廃墟のまちとなることを避けることが行政の役割だと思います。

委員 E

他の委員も発言されていましたが、市街化調整区域にお住まいの方が、市街化区域に来ていただけるような立地適正化計画ができるか否か、非常に難しいことで、20 年 30 年経って初めてわかることだと思います。市街化調整区域については、都

市マスタープランで位置付けるとのことですが、市街化調整区域に住んでいる方が、市街化区域に住みたいと思わせるインセンティブをどうするかにかかっていると思います。行政サービスの低下もやむ負えないということをはたして言えるかどうか。

長野県安曇野市の定住促進事業だと思いますが、景観も含めて、広い土地に庭園のように造れば良いという事業などを参考例にして施策を考えていただきたいです。

この計画はだれが見るのか、だれが必要としているのか、説明を聞いていると市だけが必要としているような気がします。データが見える化されつつある中で、不動産業や関連業の方が、これに基づいてマーケティングに活用されていて、住みたいランキングなどといったように活用されています。海老名市は将来性があるので、良いまちだと言えるように計画書内の言葉遣いを考えていただきたいと思います。当時、ベッタウンという言葉もあり、藤沢市では民間事業者が開発する場所でこの言葉を使わないでほしいと、ライフタウンという言葉にしてほしいと言ったそうです。

また海老名市は、一人あたりの売場面積が県内 19 市のうち、藤沢、大和、小田原につぎ、海老名は 4 位だそうです。県央地域では、まさに海老名市だけで、ショッピングタウン海老名なのです。そのようなことも全面に出していくのもよいのではないのでしょうか。

次に、交通関係ですが、現在 3 路線 7 方向に出ていますが、来年の今頃は 8 方向になっているはずですが。また 8 年後には、リニアモーターカーが橋本に駅ができるということで、まさに海老名は交通の要衝です。そういうことも加味して、人が集まる良い場所であるということも入れてみるのはどうでしょうか。

もう 1 点ですが、生活拠点をネットワークとして公共交通で結ぶということですが、社会福祉協議会でやっているぬくもり号は、年間 3 万人だそうです。1 月 1000 人、1 日 100 人、ボランティアの無償でやっているということで、高齢者や交通弱者に対する大きな足になるのではないかと思います。そのところを良く研究していただきたいと思います。意見です。

委員 C

コンパクトシティとして集約するという方向性は良いと思いますが、計画の目的は、最終的には費用を削減していくことも一つだと思います。IoT やロボットなどがさかんに進んできておりますので、先ほどのインフラ整備などについても、悲観することなくこのようなテクノロジーを活用すれば、安価になるのでは考えられます。地域範囲を絞ってということには、費用を下げられる効果もありますので、第 1 歩として非常に良いと思います。交通の件についても、自動運転なども数年後には視野に入ってきますので、バスも我々が今イメージしているものとだいぶ違ってくると思いますので、そのような面も含めてよい計画になるのかと思います。

空間計画だけなので、できれば全庁的な知恵を活かしていただいて、集約した場所については、緑の多いよりよいまちにしてほしいと思います。

会長

他になければ、本件につきましては報告でありますので、これまでといたします。本審議会の意見も参考にしながら、進めていただきたいと思います。

(議事経過)

・議案(4) その他(情報提供)

会長	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、生産緑地地区の買取申出について説明させていただきます。 (資料に基づき、事務局より説明) 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生産緑地法第10条に基づく買取申出が、4箇所提出された。
会長	事務局から報告が終わりましたので、何かご意見ご質問はございますか。 ご意見等はないようですので、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。