

令和4年度第1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 海老名市柏ヶ谷 415 番地 1 フラワー商事株式会社の大規模小売店舗の開発事業」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1に基づき、説明者より説明)
会長	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	今回の開発地の場所は工業地域で、道路の形態も片側歩道として開発地の反対側の歩道が整備されている状況です。 増築に伴って、車の利用が増えることが考えられますが、駐車場の台数は問題ないのでしょうか。 また、開発地付近の歩道は片側歩道となっていますが、歩行者の出入りも増えることが想定されますので、安全確保についてどのように考えているかご説明をお願いします。 併せて、新規店舗の営業時間について、把握している情報があれば教えていただきたいです。
説明者	営業時間につきましては、新規店舗は10時から22時までとなる予定です。 また、既存店舗は9時30分から19時まで営業しています。 次に、駐車場の台数につきましては261台から215台に減少する予定です。 しかし、今回の増築分を含めた店舗全体における大規模小売店舗立地法で規定されている駐車場の台数は181台となっており、規定台数以上を確保しています。 参考として、現在のピーク時の駐車場の利用率は43%程度で、台数にすると112台となっておりますので、新規店舗が建築されても十分賄えると考えています。 なお、歩行者の安全対策につきましては、北側の市道4号線沿いに歩行者専用通路を敷地内に既存で設けてありますので、こちらを利用して安全対策につなげていくという計画をしております。
B委員	開発地は工業地域で周辺に住宅や特別養護老人ホームも建築されておりますが、入口が狭く、出入りがしにくい状況となっております。 また、付近には小さい子どもたちが通う日進幼稚園もあります。 フラワーランドは屋上を駐車場として使用していて、裏の道路周辺には工場や住宅が多くありますが、道路の出入りがしづらく、整備がされていないと思います。 そのような中で交通量が多くなることにより事故が起こることが考えられますので、道路整備計画等の安全対策についてお伺いしたいです。
説明者	今回の計画地の北側の市道4号線につきましては、幅員を10.5mから12mにする拡幅整備計画があります。 しかし、綾瀬市との市境であることや沿線の既存建物が道路に接近していることなどからすぐに整備することが難しい状況です。 なお、開発事業者には道路の拡幅整備を行う際には協力をするよう申し伝えております。
B委員	店舗の出入り口周辺には住宅街があり、人の出入りが多い状況ですが、出入り口

をどのように作る予定でしょうか。

近くには幼稚園があり、安全性の配慮において心配な点があります。

また、工場があることにより大型車両の通行も考えられますので、道路から車及び歩行者が敷地内に入る際の安全性の配慮についてお伺いしたいです。

説明者

現在、事業者の計画では、既存店舗の出入り口は市道4号線側と南側の市道1128号線側に1か所ずつあり、この出入り口はそのまま使用すると聞いております。

この出入り口に関しましては、見通しを確保するために目隠しとなるようなフェンスを設置しないことにより、安全対策につなげていくということを事業者から聞いております。

C委員

かしわ台駅ができる前のこの地域は、望地の入口から工業団地の整備がされてきた背景がありますが、現在も規模の大きい日立やパプコは残っています。

しかし、駅が改修されて以降は、駅前の住関連施設付近の道路において工場の大型車両の通行があり、ミスマッチを起こしている状況です。

そこで提案といたしまして、公共事業としての12m道路の幅員の拡張のほかに、当該地域もしくは隣接するコンビニエンスストアの敷地を一体として、開発地の道路に面した部分を歩道上空地として整備できるように市から働きかけられないでしょうか。

もう一つは、綾瀬市と隣接する道を通して、かしわ台駅まで整備するという考えがあります。

また、綾瀬市側につきましては寺尾台の住宅地が張り付いていて、仲良し小道が途中まで整備されています。

しかし、その先のデイリーヤマザキの交差部分までは綾瀬市の道路事業として整備をしましたが、仲良し小道の延長はされていない状況です。

綾瀬市との調整にもよりますが、海老名市側で先行して、市道4号線の整備を歩道上空地の整備とともにを行い、その整備を綾瀬市側にも延長するような事業を働きかけられないでしょうか。

それに伴い、綾瀬市側の仲良し小道の延長と道路幅員の拡張整備を推進していき、その延長でコンビニエンスストアから駅まで続く歩行者通路の整備ができれば、かしわ台地域の理想的な空間ができると思います。

期間と調整に時間を要すると思いますが、積極的に施策を推進していただくことを要望いたします。

幹事

まず、市道4号線の整備につきましては、歩道上空地というのも1つの考え方だと思いますが、地権者との交渉や綾瀬市との市境にあることも含めて研究していかなければならない課題だと考えています。

また、仲良し小道の延長につきましては、一体となった歩行者通路を整備できるよう、かしわ台駅から歩道を確保するようしており、現在、おふろの玉様前の整備を進める計画となっています。

しかし、その先の道については住宅があり、地権者との用地交渉も発生するため、これについても今後研究していかなければならない課題だと考えています。

D委員

今回のイメージパースを見ると、屋上にヒートアイランドを避けるような緑地スペースがあり、非常に良いと思います。

しかし、側面からの図を見ると緑地スペースが少ないように思います。

屋上スペースを考慮すると緑比率は十分かと思いますが、緑視率が不足しているように感じます。

このような大きな建築物を建築するに当たりましては、見え方の工夫が図られるように市としても提案を行い、事業を補助していくと良いと思います。

説明者

緑地部分につきましては、パースを見ると低木に芝生というイメージかと思いま

すが、一部分は既存の緑地を利用する計画となっております。

既存の緑地部分につきましては、植栽も中木程度のものが茂っており、その部分も残る予定となっております。

また、樹木の選定につきましては、四季を感じさせるような樹木を選定することにより季節感を演出し、視認性が良くなるように計画をしていると事業者から聞いております。

会長

ありがとうございました。

ほかにご意見ございますでしょうか。

今回の開発地は工業地域ということですので、特に交通の安全対策に配慮していただきたいと思います。

また、道路幅員の拡張整備計画につきましては時間を要することだと思いましたが、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改定業務について (報告)

会長	それでは、「海老名市立地適正化計画の改定業務」につきまして、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。 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	海老名市には、座間丘陵からの山地があることや相模川の河川敷があることで水害の発生が懸念されます。 また、2030年代に富士山の噴火が起こる可能性があるという聞いており、噴火によりガラスの破片が降ることで、人々の心肺に悪影響を及ぼすことも懸念されます。 心肺への悪影響だけでなく、都市機能への影響も考えられますが、その点についてはどのように考えていますか。
事務局	防災に関する計画としては、海老名市地域防災計画で位置付けています。 本計画は市街化区域に対する内容が主となっておりますが、噴火による災害につきましては、市域全域で考えていかなければならないものだと思います。 計画の改定に当たりましては、地域防災計画とも連携し、市街化区域に特化したデータを集積して、準備してまいります。
会長	本計画の防災に関する内容としては、土砂災害や河川による水害が中心となってくるとは思いますが、その他の防災面にも配慮して進めていただきたいと思います。
B委員	本計画の都市防災に関する内容に、2点加えていただきたい内容があります。 まず、1点目は新型コロナウイルス感染症の感染者の状況です。 この内容につきましては、利用施設が適正に配置されているかということとつながらながら検討していただきたいです。 次に、2点目は生産緑地の2022年問題です。 今回、生産緑地を解除される土地面積は相当数あるかと思いますが、このことによる都市計画や都市防災の見直しの観点を計画の内容に含めることを検討していただきたいです。
事務局	本計画の改定作業につきましては、委託事業者と連携しながら進めていく予定としています。 まず、1点目の新型コロナウイルスの感染者の内容も踏まえつつ、適正な施設誘導に係る記載について検討してまいります。 次に、生産緑地につきましては事務局が所管部署となりますので、調整を図りながら検討したいと思います。
C委員	海老名市として立地適正化計画を改定することも重要ですが、近隣市町村との整合性も含めて改定作業を行うとより良いと思います。 また、近隣市町村の都市計画について参考情報として記載し、その中で海老名市がどのように計画を進めているか記載していくのも1つの方法だと考えます。 本来であれば、神奈川県が主導となって広域的なコンパクトシティを目指すという計画を策定すべきだと思いますが、実情としては難しいところもあるかと思いますが、ぜひ近隣市町村と連携を取って、整合性を図りながら改定作業を進めてい

ただきたいです。

事務局

近隣市町村と連携を取れる部分につきましては、連携を取って進めていきたいと思っております。

A委員

話題が変わりますが、新型コロナウイルス感染症の遺伝子分析については、大学でも進んでいない状況です。

また、オミクロン株はこの2年で150か所も変異しているにも関わらず、日本の医療に関する考え方は希薄だと思っております。

会長

貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

D委員

今後の時代変化の潮流からすると、コンパクトシティや中心市街地の整備、人口保留フレームの設定などの施策が考えられますが、ぜひ海老名市としてはコンパクトシティからスマートシティに発展させるような施策で都市計画を策定していただきたいです。

現在は、ICT、AI、VR、IoTなどの技術革新を活用した新しいまちづくりの可能性が大きくなっています。

エネルギー、モビリティ、インフラにおいても十分活用できる可能性を持っているので、今後の都市計画においてもぜひ盛り込んでいただきたいです。

次にSDGsについてですが、SDGsの取り組みを達成するための施策を深掘りし、SDGsの枠の中で一本化し統制したうえで、海老名市も県央の中核都市として神奈川県と連携してSDGsの目標達成に向けた行政を展開していただきたいと思っております。

また、できれば都市マスタープランと詳細に関連付けをし、市全体をとらえたエリアマネジメントをする仕組みづくりを組み立てていくと、オリジナリティとともにプレゼンスが上がると思っております。

極端に申し上げると、市費で全世帯にiPadを配り、ネットワークを確立するといった考えもありますので、ぜひ意見として受け止めていただきたいと思っております。

幹事

今までは、都市計画法というルールに基づいたまちづくりが進んできたという点においては良い面もありました。

しかし、市内の人口増加に伴い、様々な需要が増えてきていることや委員がおっしゃるように世の中の動きも変化してきている中で、何を取り入れていくべきなのかを市として考えていかなければならないと思っております。

また、海老名市はコンパクトシティという特徴がございますので、環境面などの様々な方面において、スマートシティを導入していくということが重要になると考えています。

SDGsにつきましては、経済環境部が所管となっておりますが、市役所の仕事は最終的に全てがSDGsにつながっています。

体系的にSDGsの内容を整理して発信していくことが大切なので、ご意見を参考にさせていただきたいと思っております。

また海老名市の人口は13万8600人、世帯数は6万を超えていますので、都市計画の中で土地活用を創生し、土地区画整理事業や民間の開発を促進していくことで、様々な需要を満たすまちづくりを実施してまいります。

今回の防災指針による立地適正化計画の改定につきましては、安心・安全なまちづくりを行うためのハード面、ソフト面における防災対策が重要となりますので、委員の皆様におかれましては、これからもご意見をいただきますようお願いいたします。

C委員

立地適正化計画のP85において、交通のIoTに関する記載があります。

現在は高齢化が進んでおり、Maasなどの移動サービスも推進されている状況

です。

わたしも2年ほど前に車を購入しましたが、高速道路での自動運転機能が以前と比べてだいぶ充実しており、IoT化についても進んでいるように感じています。

つきましては、立地適正化計画の改定の中で、この5年間でどのようにIoT化が進んできたかについて記載すると良いと思います。

会長

貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

E委員

海老名市には、土砂災害警戒区域が点在しています。

その土砂災害警戒区域の中に、海老名小学校の生徒の通学路がありますので、子どもたちの安全を守るために、ここでもう1度見直していくべきだと思います。

次に、相模国分寺跡は子どもたちの通学路や遊び場にもなっており、広域避難所にも指定されていますが、付近にマンションの建築計画があるという看板を見かけました。

子どもたちの安全を守ることや防災対策の観点からも、付近に高い建物を乱立させるのはあまり良くないと考えます。

事務局

ご指摘の箇所はイエローゾーンの部分であり、レッドゾーンよりは危険度が下がる箇所となります。

土砂災害警戒区域は危機管理課が所管となりますので、危機管理課と連携しながら安全性を確保した行政施策について検討してまいります。

A委員

最近、高層建築物が増えてきておりますが、電源が地下や1階に設置されているケースが多いと思います。

そのような高層建築物において水害が起きて停電が発生した際の対策として、電源を2階や3階に設置できないのでしょうか。

事務局

海老名インターチェンジの付近で建築された大型倉庫においては、電源設備を上階に設置して水害対策をしているという事例もございます。

マンションにつきましても、上階に電源を設置するというのを検討することは、十分に可能だと思います。

F委員

新型コロナウイルス感染症やICTなど、社会情勢は刻々と変わりつつある状況です。

特に新型コロナウイルス感染症につきましては、新たな知見が出てくることによって共通の認識が変わってくることも考えられ、改定のタイミングによっては社会情勢に見合ったものでなくなってしまうということも考えられます。

そのため、改定に当たりましては社会情勢を見定めて、柔軟性を持って計画を改定していくと良いと考えます。

また、先ほど委託業者に委託をして改定作業を行うというお話がありましたが、ぜひ改定作業を依頼するだけでなく、市として前面に出て改定作業を実施していただきたいと思います。

幹事

本計画の改定につきましては、2か年かけて改定作業を行う計画ですので、情報収集を行ったうえで柔軟に対応したいと思います。

A委員

今回の新型コロナウイルス感染症の影響でテレワークが導入されてきていますが、実際にテレワークを導入できているのは2割ほどとなっております。

しかし、現場業務である医療業界や介護業界などはテレワークができていない状況です。

また、子どもたちの教育においても通信教育が普及することにより、中所得者や低所得者層の共働き世帯が子どもの世話をできなくなるという問題が発生する可

能性があるという内容を国連の報告書で読みました。

そのような中で、中所得者や低所得者層は仕事を辞めることができないという状況で子どもたちが十分な教育を受けられないということを考えると、非常に心配です。

都市計画につきましても、中所得者や低所得者層のことも頭に入れて進めていただきたいと思います。

会長

貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。
ほかにご意見よろしいでしょうか。

今回の立地適正化計画の改定につきましては、防災指針による改定がメインとなってくると思います。

そのような中で防災対策を基本として、SDGsや新型コロナウイルス感染症、ICTなど今後の生活様式や社会情勢を見据えたくうえで、改定作業を行っていただきたいと思います。

また、水害対策として流域治水を進めていくうえでは、近隣市町村との連携が重要になりますので、ぜひ連携を図りながら進めていただきますようお願いいたします。

あとは、市独自の特徴も踏まえたうえで本計画を改定していただきたいと思えます。

ご意見が他になければ、この件については報告でありますので、これで終わりといたします。

それでは、本日用意いたしました議事については、以上で終了いたしました。
事務局で、これ以外に何かありますか。

事務局

特にありません。

会長

特になければ、本日の議事はこれで終わりといたします。長時間にわたり、議事進行にご協力いただきありがとうございました。