

(議事経過)

・議案(1) 海老名市住みよいまちづくり条例について (意見聴取)

会長	それでは、「海老名市住みよいまちづくり条例の一部改正」について、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、住宅まちづくり課より説明)
会長	説明が終わりました。 ご説明いただいたように、まちづくり条例の関係で3つの変更点がありました。 変更点は、道路と鉄塔とワンルームの関係となります。 まずは、資料1-1「市に帰属する道路」についてですが、転回する広場の中間部の規定を緩和するということですが、これについて何かご意見・ご質問はございますか。
A委員	これは一般に通行できる状態を考えてのことだと思います。 相模原市などの近隣市町村においても事例がありますが、線状降水帯で道路が冠水して水を吸い込まない状態となったときの対策について、どのように考えているか教えていただきたいです。
説明者	道路の冠水につきましては、道路を整備する中での雨水対策の基準がござい ます。 その基準に基づいて、道路側溝を両サイドに整備するようにしています。 また、海老名市には下水道の雨水整備計画があり、その中でも雨が降ったときの雨水対策が実施されています。 今回対象とするのは、民間が行う開発事業に対しての道路になりますので、道路の整備基準に合わせた降雨対策をしていただき、協議を進めることとなります。
B委員	転回広場の整備基準について、中間部への整備の規定を削除する内容となりますが、道路の幅員の点から考えると、十分に賛同できる内容と考えています。 今まで中間部の設置を義務付けていたことによる不都合や今後緩和することによる問題点の有無について、教えていただきたいです。 開発者にとってはメリットがあることだと思いますが、今回このように整備基準を緩和することに至った経過や理由について、お伺いしたいです。
説明者	行き止まり道路の市に帰属された実績からご説明いたします。 現在、中間部に転回広場を設ける行き止まり道路が市に帰属されたという事例はありません。 そのため、今回の基準の緩和により、不都合等が生じることはないと考えております。 次に、今回の整備基準の緩和に至った経過や理由について、ご説明いたします。 まず、幅員が6m以上の道路であれば車両のすれ違いの際にも、十分な広さが確保できるということがございます。 また、帰属される行き止まり道路は延長が60m以下であり、使用者も限定され、通過交通も発生しないと考えられます。 その一方で、終端部に転回広場を設けなければ、幅員が6mであっても、転回することが困難となることから、今回中間部の基準のみを緩和する方向といたしました。

C委員

資料の中に、社会情勢の変化や運用上の課題という記載がありますが、具体的な内容についてご説明をお願いします。

また、今回の整備基準の緩和によって発生する課題や利便性の向上の有無についてもご説明をお願いします。

あと視点は変わりますが、資料の中に近隣市町村の比較事例が記載されており、海老名市の条例の数値より低い市町村が多々あります。

そのことから、県の条例や他市町村の基準に合わせない理由についてもお伺いしたいです。

説明者

社会情勢や課題についてですが、海老名市では土地利用が盛んとなっており、様々な場所で宅地開発が行われております。

そのような中で、私道であれば4.5m以上の基準で認めることとしています。

また、土地活用という観点から、幅員が6mであった場合や人口減少による将来的な車の利用率からも検討をいたしました。

現在は宅地開発がされていて、通り抜けの箇所につきましては、6mが基本となっております。

ただし、延長の短い行き止まり道路につきましては、利用される方が限られていることや他市町村の状況も踏まえて、低い基準で検討をしました。

近隣市町村では、県の条例に基づいて4mと4.5mで制御しているというところがございます。

海老名市におきましては、私道であれば4.5mとか5mという基準で認めることとしています。

ただし、海老名市道として整備する場合は、緊急車両等の公益的な車両の通行に支障がない幅員とするために一般的な道路幅員を6mとしております。

例えば、幅員が6mあれば、1台車が止まっていたとしても、その横を通行するだけの幅員を確保することが可能となります。

安全性や防災の観点からも、幅員を6m確保していきたいと考えております。

C委員

市道の6mは理解をしていますが、私道の設定につきまして、他市町村の基準と比較して厳しくしていると思います。

運用上の問題等からそのような必要性があるのかということについてご説明していただきたいです。

説明者

私道については4.5mや5mも認めていますが、海老名市に帰属する場合のみ、6mという制限をかけております。

他市の場合は4mで認めておりますが、海老名市としては4.5mとして整備する場合は、限定された利用のため、民間で管理をしていただいております。

また、雨水排水設備となる道路側溝や標識等の設置を考慮し、4mに0.5mを加えた4.5mを最低幅員として設定しております。

D委員

海老名市は近隣市町村と比較すると、強い規制を残しているように思います。

県は6mあれば転回広場は設ける必要がないとしていますが、近隣市町村は設ける形としています。

この考え方の差には、どのような理由があるのでしょうか。

海老名市が良いまちづくりをしていきたいという意味は分かりますが、往々にして県の規定に習うという考え方もあるかと思えます。

行政としては、緊急消防車両が進入した際に転回できなくて困るなど、まちづくりの観点から妥協できない部分があることは分かります。

しかし、県の規定に習わずに、市で独自に規定を行う理由について、お伺いしたいです。

幹事	<p>他市町村と比較しても、海老名市の方がより管理側に重点を置いた考え方になります。</p> <p>一定の幅員があることにより、通行する際の安全性が高まります。</p> <p>また、県は幅員が6 mの場合は、転回広場は必要ないと規定していますが、車両が奥まで進んでバックで戻る場合の危険性を考慮し、中間部までは設置する必要はないが、終端部には転回広場を設置するという判断をいたしました。</p> <p>海老名市としては、道路管理上、管理側のほうに重点を置いた立ち位置で考え、このような規定としています。</p>
E委員	<p>中間部に転回広場を設置しないということは、良いと思います。</p> <p>ただ、中間部に転回広場を設ける行き止まり道路が市に帰属された事例はないということだったと思います。</p> <p>そのため、今後海老名市としては、中間部に転回広場を設置しない3.5 m以上6.0 m以下の行き止まり道路を使った開発を促進したいという意図があると考えてよろしいのでしょうか。</p>
説明者	<p>行き止まり道路は、例外規定となります。</p> <p>そのような行き止まり道路については、利用される方が限定され、4軒～6軒ほどの宅地の区域の道路であれば、6 mの海老名市道ではなく、4.5 mの私道でも通行に支障がなく、不便が生じないと判断しております。</p> <p>逆にそうすることによって、宅地の面積が広がり、土地利用が図れると考えます。</p> <p>促進したいという意図があるものではなく、事業主の土地利用の可能性を広げるものとなります。</p>
E委員	<p>個人的には行き止まり道路ではない方が良いと思います。</p> <p>しかし、今回の規定の緩和によって、このような行き止まり道路を使った開発を促進する方向へ進めたいといった意図があるのかと思いました。</p> <p>また、そう考えたときに、あえて事例もない中で規制を緩和するということは、そういった行き止まり道路を使った開発が実際に予定されているものと考えました。</p> <p>規制緩和により開発を促進することで、海老名市にとってプラスになるといったイメージが背景にあるのかと思い、ご質問させていただきました。</p> <p>ただ、開発事業者からすれば、今の海老名市の状況を見ても規制緩和をした方が良いと思います。</p> <p>素朴な疑問でしたので、お答えいただかなくて結構です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>他にご質問がないようですので、次に資料1-2「特定開発事業の対象となる鉄塔類等の高さ」について何かご意見・ご質問はございますか。</p> <p>過去に鉄塔の案件について、まちづくり条例の審議にかけた事例がありました。</p> <p>今回は特定開発事業の対象となる鉄塔類の高さを1.0 mから1.5 mに変更するという内容になります。</p> <p>携帯事業者の楽天モバイルは基地局の高さを1.0 m未満としています、NTTドコモ、ソフトバンク、KDDIは1.5 m未満としています。</p> <p>このことによる変更ということも考えられますが、いかがでしょうか。</p>
C委員	<p>資料の中に、カバー率の記載がありましたが、現行の中で対応しきれない本数は市内にどのくらいあるのでしょうか。</p>
説明者	<p>海老名市内の携帯4社の5Gのカバー率については、確認ができませんでした。が、5Gエリアカバー情報をホームページで確認したところ、ソフトバンク以外は</p>

整備があまり進んでいない状況となっております。

このことから、5G基地局整備促進の要請が総務省から出されたことにより、携帯基地局の建設の相談が増加する可能性があると考えております。

C委員 今後、建物の屋上以外で地上15mの5G対応のアンテナを建てなければならないとなったときの予想本数は、把握されていますか。

説明者 何本建てればカバーできるのかという情報等はホームページ等でも発表されていないので、把握できておりません。

C委員 参考に関わってみるのはいかがでしょうか。
今回の緩和により、特定構想届の対象とならないケースがどのくらいになるかという事は把握しておいた方が良いでしょう。
また、景観上、周囲に与える影響は少ないと考えていられるようですが、立ち並ぶ本数により、電柱や電線の高さが景観に与える影響は大きいと思います。
今まで、基準により10mで密集していた電線が、例えば12mで密集するような景観構成が想定されるかということを勘案していただいたほうが良いと思います。
建築基準法の15mという基準があるにしても、全体の鉄塔や電柱が15mまで上がるとなると、海老名市独自の景観形成からすると、規制が必要だと思っております。
そのため、今回の5G対応の鉄塔の15mは国の要請ということもあるので、特例的に承認するといった事も考えてみてはいかがでしょうか。

幹事 今回の件につきましては、10mから15mに変更したいという提案ではございません。
国から5G基地局の整備促進の要請が来ているので、高さの規定を見直す必要性について、委員の皆様のご意見をお聞きしたいという趣旨となっておりますので、ご理解いただきますようお願いいたします。
C委員の特例承認のご意見も分かりますが、行政側としてはフラットな姿勢でご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

F委員 過去にも基地局の件で協議をしましたが、台風等の災害に対する安全性についてお伺いしたいです。
高さが高くなることにより、リスクが増えると思いますが、その辺をどのように考えているかお聞かせください。

説明者 基地局などで設置される構造物については、設置者のほうで様々な耐久性の試験を行ったうえで、構造が確定しているものとなります。
そのため、高さが変わったとしても、耐久性試験を通過した構造物が建つと考えております。

F委員 建築基準法になるのか、どの法律に該当するか分かりませんが、それに準じた構造物が建築されるということで理解しました。

G委員 直接関係ない事柄となりますが、無電柱化の促進が検討されている中で、鉄塔類の高さを15mに緩和するということは矛盾すると思うのですが、その辺についてはどのようにお考えでしょうか。

説明者 規制緩和をすることにより、携帯事業者が多くの単独柱の基地局を設置することが危惧されます。
国から5G促進のための要請は来ているのですが、今回市としても緩和すること

は必ずしも望ましいとは考えていないことから、高さを10mから15mに緩和することの必要性について意見を伺っていることとなります。

説明者

無電柱化が進む際には、エリアが指定されると思います。
その際には、近くに建物があるところが無電柱化されていくと思いますので、基地局の設置は、建物の上部を利用させていただくという方法もあると考えています。
そのような協議があった際には、優先的に周辺の建物の活用をしてもらうよう協議していきたいと考えております。

A委員

先ほど社会状況という文章が指摘されましたが、このように道路や住宅の整備をしていくということと、今の社会状況を比較すると、矛盾しているのではないかと思います。
現在、人口減少が心配されており、2050年までには約3割程度の人口が減り、日本の人口は1億人を切ると言われています。
これは1960年代の日本の人口と比較をすると、高齢者が非常に多くなり、若年の労働者人口が少なくなるということも想定されます。
また、現在市内でも空き家がたくさんあることも問題となっていると思います。
そのような状況と、道路をどのように整備したら新しく住宅が作れるかと検討を行うことは、社会状況と乖離していると思いますが、いかがでしょうか。

説明者

今回、意見聴取をさせていただいているのは、道路、基地局、ワンルームの関係があります。
また、次回も何件か意見交換をさせていただきたい案件がございます。
社会状況が変化したことによって、色々なものを検討し見直す必要があると考え、今回は3件の意見聴取をさせていただきました。
今ご質問いただきましたように人口減少という中で、なぜ小規模開発を促進していくのかということですが、決してそこだけに注目しているということではございません。
今回、道路でいえば60mの延長の中に2か所の転回広場が必要なのか。
その場所を駐車場として使われてしまうということも危惧されるということで、終端部のみの1か所で良いと考えました。
アンテナにつきましても、これから5Gが整備されていく中で、基地局の高さを10mと厳しくするよりも、15mというところを基に、建築基準法に合わせ、国の方針に沿うような形が良いかということを考えました。
ただ、今言われたようなところを踏まえて、10mでも良いのではないかとわれれば、そこで抑えるというような状況で、皆様方にご意見を聞きながら、判断をさせていただきたいと考えております。

会長

ありがとうございました。
他にご質問がないようですので、3番目の資料1-3 大規模開発事業の対象となるワンルーム共同住宅の対象専用床面積に進めさせていただきます。
1戸当たりの専用床面積が20㎡未満を大規模開発事業の対象としていますが、住生活基本計画などでは、最低25㎡としており、誘導では40㎡となっています。
そのことから、住生活基本計画に合わせて専用床面積を変更するという点について検討したいということですが、ご意見・ご質問はございますか。

C委員

住生活基本計画に合わせて、変更することは問題ないと思います。
ただし、ワンルーム住宅を規制する際の発想として、いわゆるタコ部屋になることにより良好な居住環境を確保できないということをもって、規制をかけるということが考えられます。
そのようなことから、規制を20㎡から25㎡にすれば、きれいに緩和できるのかということ、そうではないと思います。

1 畳半ほど増えただけで、居住環境が改善するとは考えにくいと思います。
昨今の事情を見ると、シェアハウスやサービス付き高齢者専用住宅が建築されています。

サービス付き高齢者専用住宅の場合は、居室が18㎡あれば十分と考えられますが、タイプによっては25㎡というものもあると思います。

何がタコ部屋にならない要素かと言いますと、いわゆる共用部の充実もしくはサービス内容の充実というのが、部屋の面積をカバーする最大の要因になると思います。

基準とはまた別に、その付加的なものをぜひ行政のほうで指導していただきたいと思っています。

20㎡未満の住戸であっても、こういうことをすれば緩和できるというようなことも検討の中に入れた方が良質な居住空間の確保という意味では、理想形に近づくのではないかと考えます。

説明者

サービス付き高齢者専用住宅につきましては、共用部分を設けることにより、面積を18㎡まで落とせるということができると思います。

今回はワンルームの共同住宅になりますので、基準の25㎡から40㎡ということを示させていただいております。

しかし、サービス付き高齢者専用住宅につきましても、共同住宅として協議があれば検討するように考えたいと思います。

F委員

ただいまご回答いただいた件に関連するのですが、シェアハウスについてはどのように基準の適合の判断をされているのでしょうか。

2人以上の世帯の場合は10㎡を世帯人数に乘じるとありますが、シェアハウスの場合は必ずしも世帯という考え方が当てはまらないと思います。

そのため、10㎡を居住人数に乘じるという規定になっていれば、シェアハウスについても基準の適合の判断ができると思いますが、いかがでしょうか。

説明者

シェアハウスにつきましては、共同住宅という枠組みの中で検討することになると思います。

今回のワンルーム共同住宅の件につきましては、一区画ずつ切れた住宅を対象とさせていただきたいと考えています。

C委員

シェアハウスは一部屋を複数人でシェアをするということではなく、全体の建物をシェアするというものもあります。

専用部は寝室や勉強部屋をワンルームの規模で確保し、共用部としてラウンジや食堂を設けるというのが昨今のシェアハウスの状況だと思います。

会長

貴重なご意見ありがとうございます。

他にはご意見・ご質問よろしいでしょうか。

また何かご意見等ございましたら、再度ご質問いただければと思います。

それでは、次の議案に進めさせていただきます。

(議事経過)

・議案(2) 海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について(意見聴取)

会長	それでは、「海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定」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。 それでは、特定生産緑地について何かご意見・ご質問はございますか。
A委員	神奈川県農産物の自給率は2%と聞いております。 海老名市内の生産緑地とは、どのような役割をして、どの程度生産が行われているのでしょうか。
事務局	生産緑地における自給率につきましては、把握しておりません。 生産緑地は市街化区域内にあり、避難所としての役割など、様々な機能を持っております。 市街化区域内にある農地を保全する目的で、生産緑地として指定をしております。
A委員	生産緑地で生産された物はどこかに出荷されたりしているのでしょうか。 それとも、自家消費されているのでしょうか。
事務局	出荷されている方もいらっしゃるかと思います。 出荷や生産量などは生産緑地の指定の趣旨とは異なりますので、ご理解のほど、よろしく申し上げます。
A委員	自分の土地や道路際を使用して、農産物の販売をしている方をよく見かけます。 生産緑地の意味がよく理解できないので、ご説明をお願いします。
事務局	市街化区域内の農地で市の指定基準を満たしている土地を生産緑地として指定しております。 まず、市街化区域につきましては、既に市街化を形成している区域、将来的に優先して市街地を形成していく区域となります。 そして、都市農業振興基本法等の改正があり、市街化区域内の農地の位置付けが変更されました。 そのような中で、都市の景観形成やグリーンライン、防災面の向上、多様なレクリエーション、自然とのふれあいの場として、生産緑地制度を活用できるようにしたものとなります。
B委員	ご説明いただきました特定生産緑地の指定案につきましては、特に異議はございません。 資料にも記載がありましたが、生産緑地制度は公園や緑地、公共空間、防災の役割があるということでした。 どちらかというと生産緑地は、土地の所有者が主体となって、指定を受けていると認識しています。 市の都市計画上の観点からすると、公園や広場のような形で残していきたいという考えが過去にあったのではないかと思います。 過去に、市の方でそのような目的で買い取りをした事例はあるのでしょうか。

事務局

生産緑地は平成4年度から指定を行い、現在まで運用しておりますが、公園等の都市計画を目的として、政策的に買い取りをしたという事例はございません。

B委員

やはり、土地の所有者が主体的に、生産緑地制度を活用しているように感じます。市としても、積極的に将来の都市計画を見込んで制度を活用していかないと、乱開発されてしまうと思います。

現在、空地として残っているスペースは限られており、そのうえ乱開発されてしまうと、緑地や公園を保全する手法が全くなってしまうと考えております。

その場で判断をするのではなく、そのような観点を持って全体を俯瞰し、長期的な視点で考えていくべきだと思います。

事務局

貴重なご意見ありがとうございます。

平成4年に指定された生産緑地のうち、特定生産緑地に指定をしない箇所の面積は約1.9haあり、全体の約8%強となります。

このような箇所は、特定生産緑地に指定をしないということで、今後土地活用がされると認識をしております。

ご意見いただいたように、様々な考え方がございますので、都市計画上の考え方と照らし合わせながら、活用方法等について研究をさせていただきたいと思っております。

C委員

指定につきましては、特に異論はございません。

先ほどのご質問にも関連しますが、市街化区域内に点在している生産緑地の多くは、農業生産性を高めるというよりも、相続税の納税猶予と固定資産税の減免が、目的であると理解をしております。

家庭菜園として貸しているところもありますが、実際には生産性を上げるというのは難しく、偽装とは言いませんが、栗の木を何本か植えることによって生産緑地であるという体が取れるということに近い状況があると思います。

今後は、資料にも記載がありましたが、貴重な農地としてグリーンインフラを活用するという意味でも、行政上の指導をもって、都市農業環境を整備していただきたいと思っております。

また、農業委員会や地元の農家とも連携して、環境整備をしていただきたいです。

そして、市街化区域内にあるので、周辺宅地との関係性を深めて、先ほどお話があった店頭販売も含めた行政上の施策や指導をしていただければ幸いです。

あと、これは私案となりますが、25haほどの面積がありますので、農業法人を設立するというのも1つの考えだと思います。

例えば、他市でブランド化されている鎌倉野菜や三浦大根など、様々な冠がついた特産物があると思います。

それと匹敵するように、下河内のイチゴハウスなどで海老名の冠が付いた農産物のブランド化を目指していくと良いと考えます。

また、JAさがみのグリーンセンターで農産物を直販しているという事例があります。

それをもう1歩進めて、点在する生産緑地を活用して、自家消費以外のところで、農産物のブランド化を図るために、グリーンセンターの脇を活用したり、地産地消のレストランを作るなどして、様々な波及効果を生む施策を展開していただきたいです。

それをもって定住人口を増やすだけでなく、市内や他市からも人を集めて、交流人口を増やしていただきたいです。

縦貫道も整備されており、グリーンセンターは交通の便が良い場所にありますので、そこに地産地消店を作るというのも1つの案としてあると思います。

生産緑地の生産性を高めていくことにより、ブランド価値を高めていくような施

策を取っていただけると、非常にありがたいと考えております。

事務局

貴重なご意見ありがとうございました。
市としましては、いただいたご意見をもとに今後研究をさせていただければと思います。

幹事

農業法人につきましては、最近、一般社団法人が設立され、海老名市においても力を入れ始めております。
グリーンセンターのお話もいただきましたが、事業主体が異なることから、難しい部分があるかと考えております。
このような内容につきましては、経済環境部が主体となりますので、お伝えさせていただきたいと思っております。

A委員

農産物がブランド化することにより地域が活性化するという事例は、国内でも様々な事例があると思っております。
地域が活性化することとは、経済的にもメリットがあることだと思っております。

H委員

海老名で農業をやりたいという人を誘致することにより、農業分野から人を育てられるまちとして発展していったらいいと思っております。
また、農業支援センターなどと連携することにより、農業を活性化し、若い人を誘致できたらいいと考えます。
農業や子育てについての施策を考慮しながら、都市計画を進めていただけるといいと思っております。

幹事

様々なご意見をいただき、ありがとうございます。
いただいたご意見につきましては、まちづくりの分野で反映をさせていただければと思います。

会長

ありがとうございました。
今回の特定生産緑地につきましては、平成4年に指定された生産緑地所有者の全ての意向確認が取れたということでございます。
今後は平成6年指定の生産緑地1箇所と、平成7年以降に指定された生産緑地の対応となると思っております。
色々なご意見がありましたので、活用方法や計画についても検討していただければと思います。
ほかにご意見ありますでしょうか。
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(3) その他

- ・生産緑地地区買取申出について(報告)
 - ・市役所周辺地区の市街化区域編入について(報告)
 - ・明和地所共同住宅開発について(報告)
- 会長 続きます、「その他」に移ります。
それでは、報告事項「生産緑地地区買取申出」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。
農業従事者の死亡により、買取申出書が提出され、庁内への買取り照会が済み、今後、農業委員会へ斡旋の依頼を行うということでした。
これにつきまして、何かご意見・ご質問がございましたらお願いします。

ご意見・ご質問なしということよろしいでしょうか。
今後、行為の制限解除となると思いますが、流れに沿って事務処理を進めていただくようお願いします。
それでは、この件についてはこれで終わりいたします。
- 会長 続きます、2件目、報告事項「市役所周辺地区の市街化区域編入」につきまして、事務局から説明願います。
- 事務局 (資料4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。
今回は、保留区域を市街化区域に編入ということで、今後の流れの報告となっております。
今後は、第3回で報告、第4回で意見聴取ということで進んでいくことになると思います。
これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
- B委員 本件は報告事項とのことですので、スケジュール含めて異議はございません。
資料において、計画的な市街地整備の見通しが立っていると記載されております。
先ほども市長から事業案があるとおっしゃっていましたが、どのような用途を見込んでいるかということとエリアについて教えていただきたいです。
県道を含めて、市役所周辺が東と西に分かれているかと思えます。
それらの用途は、市街地整備という観点からどのような都市機能の配置を考えているのでしょうか。
今回の保留フレームの将来的な考え方、概要について教えていただきたいです。
- 事務局 海老名市の都市計画につきましては、海老名市都市マスタープランというものがあり、そちらに沿って、全体構想や土地利用の方針を決定しております。
市役所周辺地区につきましては、警察署・消防署等の公共施設や海老名総合病院等の医療施設が多く集積しております。
このようなことから、更に公共公益施設を集約して、市街地の形成を誘導していきたいという地域になっております。
また、住宅市街地の形成を図るとともに、海老名駅中心市街地の南側縁辺に位置

している立地特性を活かして、新たな商業・業務機能を誘導いたします。

現在、イオンの駐車場があるところにつきましては、中心市街地の機能を補完するような形で、近隣商業地域を予定しております。

新たな共同住宅とともに、商業施設、業務系の施設を誘導させていただきたいと考えております。

そして、海老名駅大谷線を挟んだ左側につきましては、第2種住居地域として、共同住宅とマンションが建設できる予定となっておりますが、既存でお住まいの方もいらっしゃると思いますので、良好な住環境も守っていきたいと考えております。

そして、区域南西側は中新田の丸田地区となっております、こちらにつきましても、新たな市街地形成ということで、取り組みをしております。

B委員

海老名市は非常に都市の発展が著しいので、住居や商業の関係の補完も必要だと思います。

せっかく、市街地を新たに形成していく訳ですから、間違いのないよう引き続き検討していただければと思います。

C委員

保留フレームの内容につきましては、ご案内いただいたとおり進めていただきたいのですが、線引き見直しにおいては、地権者の意向を段階的に詰めていかないといけないと思います。

海老名駅西口の開発の際は、勉強会から準備委員会と段階を上げていかないといけないということで、合意形成が非常に難しかったのではないかと考えております。

今回の地域は、旧勝瀬村の移転の対象地であり、その田んぼは、地元の人よりも綾瀬市民や勝瀬から移ってきた人が所有しているかと思えます。

現在は市街化調整区域となりますので、単体であれば利用できますが、全体で利用しようとした時は、地権者の意向がどのように計画内容に反映されていくかということが一つのポイントになると思います。

また、今回の開発地の少し西側について、圏央道等の収用対象の移転による戸建て住宅や農業従事者の分家の住宅が一定量あり、その他病院や駅施設がありますが、その辺の地権者の意向はどのようになっているのでしょうか。

また、丸田地区につきましては、おそらく勉強会で組織されているところとなりますので、組合ができる場所だと思いますが、その他の部分の意向はどのように把握して、この線引き見直しにスライドしていくかということをお聞かせください。

事務局

まず、第7回の線引き見直しにつきましては、平成28年の11月に市役所周辺地区を一般保留区域として設定をいたしました。

一般保留区域の設定につきましては、地権者の方々にアンケートを取った中で、100%ではありませんが、市街化区域に編入するということに対して一定の合意がございましたので、一般保留区域に設定をさせていただきました。

今回の市役所周辺地区につきましては、39.4haと非常に大きい区域となりますので、区域を5つの地区に分けて、説明会や勉強会等を開催させていただきました。

その中で、地域の皆様との意見交換や調整を行い、計画的な市街地整備の見通しが立ったということで、現在市街化区域編入に向けて進めているということとなります。

C委員

地権者の意向が重要だと思いますので、繰り返し意見交換を行うことにより、全員合意を目指して、全員にメリットがあるような事業としてリードをしていただければと思います。

会長

ありがとうございました。

他にございませんでしょうか。

今回は頭出しということですので、具体的なところをまた次回以降に報告していただきながら、進めていただきたいと思います。

やはり、中心地の大きな規模の事業でありますので、まちづくりを含めて、色々と検討していただきたいと思いますと思っております。

ありがとうございました。

それでは、他になければこの案件はこれで終わりたいと思います。

本日用意した議事については以上で終了ということですが、事務局からその他、連絡事項等あればお願いします。

事務局

1件追加で「明和地所共同住宅開発について」ご報告がございます。
この件につきましては、住宅まちづくり課からご報告をさせていただきます。

説明者

(住宅まちづくり課より説明)

会長

説明が終わりました。

歴史的公園の付近の開発であり、事業者に景観を始めとしたまちづくりへの配慮を求める通知を行った旨の報告をいただきました。

これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。

副会長

まちづくり計画、景観に関する意見となりますが、会長がおっしゃったように歴史的な場所となります。

市民の方々からも様々なご意見はあったかと思いますが、もう少し歴史への配慮をしていただいた方が良いと思います。

歴史的資源地域ということになってはいますが、具体的なやりとりとしては、どのようなやり取りがあったのでしょうか。

こちらにつきましては、8世紀半ばに奈良時代に建てられた国分寺の跡地となります。

海老名の中でもアイデンティティーと呼べるような場所であり、非常に重要な場所であると個人的に思っています。

この場所が史跡に指定されたのが1921年となりますので、100年ほど前に、史跡となった重要な場所となります。

最終的には事業者の方針の問題になるとは思いますが、この計画に対する市の考え方を示していただきたいと思います。

簡単に、まちづくり条例に規定する指導または助言を行わなかったということで済ませてしまうのではなく、話し合いの経緯等につきまして、差し支えなければ、教えていただきたいと思います。

説明者

今回の計画されている地域は、市の景観推進計画におきまして、歴史的資源地域に位置付けられております。

当然、市としてもそういった地域となりますので、景観推進計画に記載されているように、建物の高さに関するのではなく、色彩的な調和等を図りながら、明和地所の開発計画に活かしていただきたいと思いますと考えております。

今回、まちづくり条例における指導・助言をすることはありませんが、文化財としての価値が高い場所に近接しておりますので、文化財の所管課となる教育総務課のほうでも、事業者と調整しながら必要な手続きを踏んで進めていくということで聞いております。

F委員

海老名市住みよいまちづくり条例施行規則第41条第1項第1号のウに「行おうとしている開発事業による建築物が与える周辺の景観への影響」とありますが、都市計画審議会に諮る要件にはならないのでしょうか。

	<p>開発事業者から資料は提出されているのでしょうか。</p>
説明者	<p>ご質問いただきました規定につきましては、特定開発事業に該当する場合となります。</p> <p>特定開発事業の大規模共同住宅につきましては、準工業地域及び工業地域内で計画戸数50戸以上が対象となります。</p> <p>今回は計画戸数も用途地域も特定開発事業には該当しない計画であることから、ご質問いただいた規定は適用されないことをご理解いただければと思います。</p>
C委員	<p>建築基準法上の日影規制はクリアしていると思いますが、北側の公園広場には芝生が植えられていて、天気の良い日は子供たちが遊んでいるような場所となります。</p> <p>建築基準法上の日照は確保できたとしても、14階の建物の影になるところの芝生の繁茂というのは、非常に難しいと考えます。</p> <p>また、3階～5階建ての盤上がある場所のすぐ北側は日陰となりますので、春や秋、真夏以外の期間は十分な日照が確保できない中での芝生の管理、繁茂は大変だと思います。</p> <p>そのため、芝生の繁茂といった点にも留意して、進めていただきたいと思います。</p>
説明者	<p>まちづくり条例の手続きのスケジュールにつきましては、現在、事前協議書が提出された段階となり、今後、事業者と市の各課で協議をしていくこととなります。</p> <p>ご意見として承り、事務を進めてまいりたいと思います。</p>
I委員	<p>海老名市には景観条例があると思うのですが、これはどういう時に使うものなのでしょうか。</p> <p>周辺住民の方々が、あの場所に14階建ての建物は適さないとおっしゃっています。</p> <p>7階建てや8階建てであれば仕方ないと思いますが、景観法や景観条例で規制はできないのでしょうか。</p>
事務局	<p>景観条例の所管課は都市計画課となりますので、こちらで回答させていただきます。</p> <p>ご質問いただきましたとおり、地域住民の方々からも様々なご意見をいただいております。</p> <p>その中で、海老名市では景観法とともに、景観条例を制定しております。</p> <p>各事業者と景観に関する協議をしながら、配慮をしていただく事項につきましては、要望を挙げております。</p> <p>一方で、景観条例は理念条例であり、様々な点に配慮をしていただきながら、事業者と市で良いものを作っていくといった側面がございます。</p> <p>そのような中で、できる範囲で市としても指導をさせていただきたいと思っておりますが、事業者の意向等もございますので、その点も踏まえて協議をさせていただきたいと考えております。</p>
幹事	<p>補足となりますが、景観を守るために土地利用に関して制限を与えることと、所有者の土地利用の権限のバランスが非常に難しいという点があります。</p> <p>そのような中で、海老名市でも良好な景観を形成する目的で条例を設けて、景観の計画を推進しているところです。</p> <p>基本的な考え方としては景観形成基準というものがあり、その基準の中で行為ごとに配慮すべき事項と全ての行為において配慮をしていただく事項の2点がございます。</p> <p>まず、全ての行為において配慮する事項とは、定性的な基準であり、景観形成に影響を及ぼす恐れのある行為を行う場合は、共通して空と遠方の山並み等への眺望</p>

を配慮するということや海老名の景観の基盤となる特徴的な要素に配慮するといったこととなります。

歴史的な景観資源に対して意識することや周辺との調和に配慮するといったことに対しては、定性的な基準の対象となります。

今回の行為地につきましては、建築物の高さを制限するといった強い基準を設けていないのが現状としてございます。

歴史的な資源があるということで、落ち着いたトーンの色にしましょうといった、色彩の基準に関しての協議となると考えております。

B委員

高台に14階建ての共同住宅ができると、相当圧迫感が出ると思います。

こういった共同住宅が1つできると、また次々に建ってしまうことも考えられます。

こういうものが何個か建ってしまうことにより、ここが歴史遺産であるという印象が薄れると思います。

そのようなことから、局部的なエリアについて真剣に議論をして、どういう風な形で歴史遺産を残せるかということを考えて、根本的にまちづくり条例や都市マスタープランを見直す必要があると思います。

ぜひ、そのような観点で海老名市の誇りとして、歴史遺産を未来永劫残していくということを考えていただければと思います。

幹事

都市マスタープランにつきましては、全市的にも地区別にも見ております。

しかし、更にそれを小さくして局部的に見るとするのは、現状の都市マスタープランにはない状況です。

まちづくりの難しい点といたしましては、日本は所有権などの権利主張がかなり強い傾向にあるということがあります。

行政でも景観について定めておりますが、当初制定する際もこのような事例を想定していたかという疑問が残りますし、縛りを強くするとすると、皆さんの賛同を得ることは難しいと思います。

現行の住みよいまちづくり条例の中でも、市民参加型のまちづくりについて提案できる制度がございます。

皆様のご指摘につきましては理解をしております、このまちづくりを新たな制度で何とかするという方が良いということは分かりますが、時間的な観点からも難しい問題だと思います。

提案型で制限を設け、その制限が良いまちづくりのために必要だと住民の方々に理解をしていただき、賛同を得ることができれば、良いということは理解をしております。

海老名市は駅前の開発が進み、土地の価値も上がり、想定以上に急成長しているという部分があり、制度づくりに関してはそこまで追いついていないという状況がございます。

現状で定められているルールの中では、やれることに限度があると思っております。

今後、皆さんに制度を変えていこうというお気持ちがあるのであれば、協議のうえ、制度改正を行い、良い制度づくりをしていきたいと考えております。

H委員

資生堂クラウドのところでマンションが建った時に、看板を立てるなどして反対運動が非常に大きくなったということを鮮明に覚えております。

その後、住民の方々と話をする機会があり、反対をする方々と住み始めた方々の間で、トラブルがあったと聞いています。

私は、今回の開発地付近の方々とコミュニティがありますが、話を聞くと皆さん反対しています。

反対される理由としては、高さの問題が一番であると感じています。

また、国分寺跡地には回廊の跡があり、建物との境界線の回廊の跡に雪が降ると、

とても危ない状況になります。

さらに、そこが常時日陰になると、より危ないと思っています。

そのようなことから、建てた後の整備についても重点的に見ていただきたいと考えております。

開発事業が進んでいる以上、共同住宅が建つとは思っておりますが、相当な覚悟を持っていただき、資生堂クラウドの時にように、住民同士のトラブルが起きないように、ぜひ配慮していただきたいと思っております。

説明者

市といたしましても、開発によって、今まで住んでいた方と新住民の方の間でトラブルになるということを危惧しています。

今後、事業者より地元の方々に対して説明をする機会がありますので、そういったトラブルを極力少なくするために説明を通して、少しでもご理解いただけるように、努めてもらいたいと思っております。

D委員

当時、私は海老名駅西口の区画整理に携わっておりました。

田んぼの中に大きなまちを作るということは、海老名市にない新しいものを作っていくという使命もありましたし、意味もあったと思っております。

その一方で、海老名市には歴史的な遺産として、我々の誇りである国分寺跡地がございます。

これは、一旦なくしてしまえば取り返しのできないものであると非常に強く認識しています。

先日、国分の地元住民の方々と話す機会があり、今回の開発の話が出ました。

その話の中で都市計画審議会の委員をやられているので、一言言ってほしいと言われました。

彼が言うには、国分寺跡地は海老名市の誇りだし、今回の開発は海老名市の都市計画に関する考え方が問われていると思うべきだと言っていました。

我々も法律や事業というものを考えていくうえで、決定した物をひっくり返すことは難しいとよく理解をしております。

今回の事業計画は、海老名市の姿勢が問われており、古くからある歴史的な遺産の中からどのように景観というものを考えていかなければいけないかという、難しい問題に直面していると思っております。

この問題が難しいということは良く分かりますが、地域住民の方々の考え方をよく汲み取っていただきたいと思っております。

F委員

先ほど、まちづくり条例の特定開発事業に該当しないとご説明いただいたことは、理解しました。

今回のような件を今後防ぐためにも、まちづくり条例の特定開発事業の範囲を見直すことによって、このような開発を防ぐことができるのではないかと思います。

また、別の観点となりますが、開発地付近の道路の幅員が6mとなっていると思っております。

例えば、この共同住宅の高層階で火災が発生したときに、緊急消防車両は通ることができるのでしょうか。

防災的な観点から、この高さの建物は大丈夫なのかということをお伺いしたいです。

説明者

まず、前面道路と防災の関係からご説明いたします。

今回の計画については、条例の事前協議書が提出されており、これから各課と協議が進むこととなります。

防災の関係については、今後消防局と具体的な協議を実施していくこととなります。

この図面を見る限りでは、消防活動空地も設けられていることから防災的な基準をクリアした上で計画をされているかと思っております。

協議の中で基準に合わない事項が発生した場合には、適合した計画に直していただく必要があります。

E 委員

今回の開発事業に関しまして、関係している地域の方々がその地域のあるべき姿を思い描いて、その町にしていくことが一番大事だと思います。

そういったことから、まちづくり条例を制定する際に、市民協働のまちづくり制度が作られたと思っております。

今回の開発につきましては、周知不足という点があると思います。

周知が徹底されていれば、地権者の方々や地域の方々が一体となって、その国分寺跡地の周辺をどうするのかを考え、高さの部分について合意するかしないかということ判断した上で、計画が進んでいったかと思えます。

実際に、行政が計画を立てて進めるということは、現実的に難しいということは、これまでも分かっております。

ぜひ、市民協働のまちづくり制度の部分の周知を改めて進めていただきたいと思います。

会長

ありがとうございます。

他にございませんでしょうか。

手続きとしては、通常の流れで進むということですが、ぜひ今回出た意見等を踏まえて、協議を進めていただきたいと思います。

そして、市民の方々も色々な思いがあるということですので、意見を汲み取りながら、制度についても検討していただきたいと思います。

また、条例に関しては、協働と提案をまちづくりの狙いとできるような形で進めていただければ良いと思います。

よろしく申し上げます。

それでは特に他になければ、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。