

令和4年度第3回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(1) 海老名都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】

会長	それでは、諮問事項「海老名都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、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。
A委員	生産緑地法及び市の指定基準を満たし、適切に執行されているため、異論はございません。 1点質問です。 生産緑地No.224と285においては、公共施設等に適している土地ということですが、具体的に公共事業の計画はあるのでしょうか。
事務局	具体的な計画につきましては、現在ございません。
A委員	ぜひ、市内に約25.0haあるとのことですので、貴重な土地としてグリーンインフラととらえていただいて、潤いや安らぎを与えられるような都市空間となるように、行政として誘導していただければと思います。 また、市街化区域内の農地につきましては、生産緑地以外の農地もありますので、生産緑地に指定されている農地は、生産緑地地区と分かるように、生産緑地指定No.を明示するなどしていただけると良いと思います。
事務局	ご意見ありがとうございます。
会長	それではよろしいでしょうか。この件については諮問されております。 「海老名都市計画生産緑地地区の変更」については、原案どおりということで、ご異議ありませんか。
全委員	異議なし
会長	ありがとうございます。 それでは、原案に異議がない旨、答申いたします。

(議事経過)

・議案(2) 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」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2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、まちづくり条例の対象となる市街化調整区域の資材置場について、手続きの迅速化を目的とした、適用除外ではなく運用の見直しについて何かご意見・ご質問はございますか。
B委員	事業者からの要望である小規模な資材置場を条例の適用除外とすると、期間はどれだけ短くなりますか。
説明者	資材置場に係わる条例の手続きは、全体で2か月弱程度となっておりますが、条例の手続きが適用除外とされると、この手続き自体がなくなります。 一方で今回検討している県の事前相談のみを省略することになれば、事前相談のタイミング等にもよりますが、最大3週間程度の期間短縮が可能になると考えられます。
C委員	県の事前相談を求めることは条例や規則で定められていますか。
説明者	条例や規則の中で、具体的に県の事前相談を求めることを定めていません。 県の事前相談を求めている理由としては、都市計画法 29 条の開発許可の該当の有無により、条例協議の内容に変更が生じるためです。
C委員	分かりました。 過去の実績から市街化調整区域の資材置場であっても、県の事前相談が必要であったということではありますが、条例や規則に定められていないのであれば、事業の効率化・合理化という点で提案いただいた内容で良いと思います。
A委員	現状として市街化調整区域の農地は南北に延びており、道路沿いに面して資材置場が増える可能性があります。 法令上、資材置場ができることは仕方のないことだとは思いますが、良質な農地の景観維持という観点から意見を述べさせていただきます。 一般的な資材置場では、仮囲い等が設置され、管理されております。 そのため、緑豊かな農地の中に仮囲い等が設置されることに対して景観上の配慮が必要になってくると思います。 そのため、景観上のチェックができる体制を確保することや、仮囲いの周りを緑化する等、景観上の配慮をしていくことで美しいまちづくりができるのではないかという意見になります。
D委員	現在の基準を維持すべきという立場で意見を述べさせていただきます。 農地転用され、資材置場として利用されていく中で、資料にも記載されている主な協議内容については必須事項だと思います。 資材置場に何を置くかが問題ではあるので、できるだけ条件を付して、基準に従い手続きを行ってほしいと思います。

E 委員

事業者の「適用除外を行って手続きを迅速化したい」との要望に対して、「適用除外とはしないが、手続きの迅速化を図る」ということだと理解しています。

資材置場は、事業区域の大きさによるものではなく、何が置かれるかが重要であることから、適用除外については慎重に進めていただきたいと思います。

事業者からの要望は手続きの迅速化であることから、県の事前相談を省くという方向性は良いと思いますが、更なる簡素化や迅速化についても今後検討いただきたいという意見にさせていただきます。

C 委員

先ほど条例の手続きが2か月弱という話がありましたが、この期間には農地転用の手続きは含まれますか。

説明者

条例の手続きのみの期間となります。

条例の協議終了見込み後に農地転用許可の申請ができるようになります。

F 委員

資材置場に何を置くのが問題であり、本来置いてはいけない産業廃棄物が置かれるという話も聞きます。

手続きの迅速化という方向性は良いと思いますので、この部分だけではなく、条例自体の見直しも図っていただきたいと思います。

会長

説明のあった方向性について、皆様からも理解が得られたと思いますので、このままの方向性で検討していただきたいと思います。

(議事経過)

・議案(3) 厚木駅駅前広場の上屋建築に係る特例許可について (意見聴取)

会長	それでは、「厚木駅駅前広場の上屋建築に係る特例許可」について、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。 それでは、厚木駅駅前広場の上屋建築に係る特例許可について、何かご意見・ご質問はございますか。
B委員	再開発の計画の段階でタクシーの乗降場等が設置されることが分かっていたのにも関わらず、なぜ当初から上屋の設置が計画されていなかったのでしょうか。 また、今回の議題の地区計画上適合しない部分とはどのようなことを意味しているのでしょうか。 このような案件がある場合は、毎回特例許可を受けなければならないものなのでしょうか。
事務局	参考資料P. 7の上段をご覧ください。 厚木駅南地区では駅前の高度利用を目的として、資料の赤枠で囲んでいる箇所のとおり、地区計画により建築物の容積率の最低限度などの制限が設けられています。 このような地区計画上の制限に対して、今回計画されている上屋が適合していない状況となっております。 法の規定において、公共公益施設に関する特例許可の条項が設けられていないため、「海老名市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」の特例を適用し、申請するものとなります。
市街地整備課	なぜ当初から上屋の設置が計画されていなかったのかという質問についてお答えいたします。 まず、再開発事業でマンション等を建設するにあたり、建築確認申請が必要となります。その中で建築敷地というものがあり、通常、この建築敷地に道路用地は含めないこととなっており、上屋を設置する駅前広場は道路となっていることから、当初申請の中には上屋を含んでいない状況でした。 今回の上屋の計画につきましては、当初の再開発事業の手続きとは別に、確認申請と地区計画の手続きが必要となったことから、本審議会の意見をお聞きしております。
D委員	海老名駅の一般車乗降場には上屋が設置されておりましたが、なぜ厚木駅には設置することになったのでしょうか。 身体障害者への配慮など様々な理由が考えられますが、具体的な理由をお聞きたいです。
市街地整備課	駅前広場に関して利用者の利便性を考えると、基本的には設置すべきだと考えますが、設置出来ない事情がある場所もございます。 例えば、現在、海老名駅北口広場の整備を進めておりますが、この場所は緊急車両の出入り口となり、設置が出来ない場所となります。 従って、状況に応じて設置の可否について検討し、設置できるところには設置していきたいという考えでおりますので、今回の厚木駅には設置する計画となりました。

た。

D委員

上屋を設置した方が良いと思いますが、他の箇所とのバランスの中で理由は明確にした方が良いと思いました。

また、資料のパスに記載されているロータリーの路面標示について、一般車の区画を設ける理由をお聞きしたいです。

このような区画を設けることにより、車の流れが悪くなることや駐車スペースとなってしまうことが想定されます。

せっかく、上屋を設置するのであれば、車の流れる動線を設けるべきだと思います。

乗降場所の考え方もあるかと思いますが、その辺を整理して計画していただきたいと思います。

市街地整備課

まず、駅前広場に関しては駐車禁止となる予定です。

駐車可能な場所としては、身体障害者用の区画と広場中央にあるタクシー待機場の区画のみとなります。

基本的には乗降専用と考えておりますので、今後、啓発や周知を行うことで混乱がないようにしていきたいと考えております。

A委員

先ほどの質問にも関連しますが、一般車の乗降に関して、その場で5分以内であれば停車可能であるかと思えます。

しかし、高齢者を迎えに行つて、ある程度の時間停車をしたことにより、交通違反になってしまうということも考えられるので、対策が必要だと思います。

区画をせずに寄付き用の車線で区域分けし、車から離れて5分以上経過すると違反になる旨の周知を行い、混乱することがないように警察と協議していただきたいと思えます。

もう一つは、駅前広場への進入には中新田の人の森株式会社の前(市道15号線)を通る必要がありますが、その場所はあゆみ橋や相模大橋への裏道となっております。

また、北側からの進入につきましても、河原口一丁目の住宅地を縫って入る必要があるかと思えます。

再開発で開発される先の道路整備につきましても、検討していただければ、地域の利便性や安全対策につながると思えます。

市街地整備課

ご意見として受け賜わります。ありがとうございます。

E委員

今回の駅前広場への上屋設置につきましても、地元自治会から要望があったという経緯があると認識しています。

地元自治会としても駅前広場を整備するにあたり、上屋を設置することで利便性が良くなると考えているかと思えます。

また、現在の状況として小田急線の高架下に人が滞留している状況も見受けられます。

再開発事業で開発される建物には商業施設も入り、オープンな形になると聞いています。

そのような意味でも駅前広場がどうあるべきかと考えると、上屋を設置した方が良いと思えます。

ぜひともこの形で進めていただきたいと思えます。

会長

様々なご意見をいただき、ありがとうございます。

ほかにご意見ありますでしょうか。

なければ、本件につきましても、「公益上必要な建築物」として、申し伝える意見はなしとしてよろしいでしょうか。

全委員

異議なし

会長

ありがとうございます。
それでは、意見なしとして、本案件を終わりとさせていただきます。

(議事経過)

- ・議案(4) 海老名市住みよいまちづくり条例第49条第2項の規定に基づく指導又は助言について(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第49条第2項の規定に基づく指導又は助言」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4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。 本案件につきましては、前回の都市計画審議会にて報告した事項であり、史跡に隣接したマンション計画であることから、前回も様々なご意見をいただいたものがあります。 今回は、地元から指導又は助言の申出書が提出されたことにより、意見を聴くものであります。 これについて何かご意見・ご質問はございますか。
G委員	前回の審議会にて、当該計画は建物規模等から特定開発事業に該当しないため、構想段階で都市計画審議会に諮る対象ではないと説明を受けました。 今思えば基本計画書の段階で都市計画審議会の意見を聴いてほしかったと思います。 今から意見を言ったとしても、計画を中止できず進んで行ってしまうことは理解しております。 前回、景観法の観点から建物高さについて、指導することはできないと市から説明を受けましたが、当該地に建物を建築してはならないということではなく、視覚的に当該マンションが景観法に抵触するのではないかと考えています。 周辺住民を対象に計画の説明をされている事は認識していますが、それ以外の住民等に対する説明は建設反対のビラが配られてから説明されたと同っています。
説明者	説明会の対象者については、条例で定められております。 当該マンション計画は大規模建築物に該当することから、主な対象者については、事業区域の50m以内及び日影の影響を及ぼす範囲等の居住者、建物所有者及び地権者になります。
事務局	海老名市景観条例に基づく海老名景観推進計画への適合性の確認については、届出後に確認していくこととなります。 当該計画は、建物高さについて定量的に定めているものではありません。
D委員	基本計画書に基づく説明会で提出された意見等が事前協議書にどのように反映されているのか伺いたいです。 また、今回指導・助言をすることで、計画にどのような変化が想定されるのでしょうか。
説明者	事前協議書に基づく説明会では、建物パースを作成し、史跡地側から見た建物イメージを視覚的にわかるよう説明していること、冬至だけではなく春秋分及び夏至の日影図等を作成し、年間を通して建築物が及ぼす日影の影響を説明したと報告を受けております。 また、基本計画書に基づく説明会で建物の配置、高さ等の変更を求める意見がで

ましたが、その意見等は事前協議書に反映されておりません。

今回助言を行うことで計画にどのような変化が想定されるかについては、任意の説明会が開催されることで、事業者と周辺住民等とが計画に対して相互に理解を深めてもらう事を期待しております。

H委員

説明会に2回参加させていただきました。

その中で住民から景観や住環境に対する意見が出されていましたが、事業者は意見を聴くだけであり、対話や議論になっていないと感じました。

このような説明会に対して、説明責任を果たしていると市が判断していることに疑問を感じます。

条例では、市民がまちづくりをしていく事が担保されていると認識しています。

このことから、市が事業者に対してしっかりと助言していただきたいです。

また、周辺住民等が提出した意見書の内容に事業者が応じていませんが、このことについて、どのように考えているかお聞きしたいです。

説明者

周辺住民等の意見が計画に反映されていないというご意見につきましては、高さや配置等の変更を求める意見に対して、事業性の確保のため応じることができないと事業者は回答しています。

また、事業性を確保した上で対応可能な意見や要望については、計画に反映させていくとも回答しております。

条例では、計画の変更を求める意見を必ずしも反映させなければならないものではないことをご理解いただきたいです。

H委員

まちづくり条例では、まちづくりは市と市民と事業者の相互理解のもと進めること、市民が主体となって進めることが示されております。

このことから、市は事業者に指導・助言をしていく必要があると考えています。

今回、指導することができないと考えることに矛盾を感じます。

説明者

条例で求めている協働したまちづくりというものは、開発事業を適切に進めていく上で、条例の手続きに沿った内容で進めていく事が第一条件となります。

今回、指導することができないと判断させていただいた理由としては、説明会の周知範囲やそれに基づく手続き関係も適切に行われていること、説明会や見解書の中で、周辺住民等からの意見や要望に対して、対応できることとできないことを明確に説明していること、当該地は第一種住居地域に指定されている場所であり、その制限の中で計画されているものであること、今後も条例に基づき手続きを進めること、任意の説明会を開催し市民への理解を求めていくことを事業者が説明しております。

これらのことから、指導ではなく助言をすべきだと判断させていただきました。

なお、寄せられた意見や要望については、必ずしも計画に反映させなければならないものではありません。

市民が主体となって進めていくまちづくりについては、市民が組織を立ち上げ、自らルールを作っていくという制度が条例の中に規定されています。

また、このような取組みについて、支援を求められれば市として支援していきます。

こういったことから、市民が主体となってまちづくりを進めることが条例に記載されているものとなります。

H委員

景観については、工事着手30日前までに行為の届出を提出する必要があると理解していますが、届出後に景観形成基準への適合性について確認していくこととなるのでしょうか。

また、この時点で内容の確認を行うことは遅いと感じますが、仮に適合していない場合に計画の中止は可能なのかお聞きしたいです。

幹事	<p>届出後に景観形成基準への適合性について確認していくこととなります。</p> <p>これまでに計画が中止された事例はありませんが、届出後に色彩や植栽等について、景観形成基準へ適合するよう協議を行っております。</p>
H委員	<p>海老名の史跡を守っていく大事な時期だと感じています。</p> <p>このことは、市民と共に考えていかなければならないものであることから、助言（案）の任意の説明会ではなく、市・事業者・市民が議論をしていく場を設定していただきたいです。</p> <p>先日、議論の場を設定してほしい旨の申出書が届いたと思いますが、条例外で実現できる事だと考えていますので、要望とさせていただきます。</p>
I委員	<p>前回の都市計画審議会で建物計画自体に反対の考えを述べさせていただきましたが、このまま計画が進んで行くことに対して落胆しています。</p> <p>当該マンションは白を基調とした建物であるとのことですが、この先可能であるならば、国分寺をイメージした色彩を施す等の検討をしていただくのもいいのではないかと考えます。</p>
B委員	<p>前回の都市計画審議会で意見を述べなかったのは、都市計画審議会や議会でのどのような意見が出されたとしても計画は進んで行くものだからです。</p> <p>史跡の隣接地に 43mの建物が建築されることが目障りであることは理解できませんが、法律等の制限を満たした計画については、私権を阻害することは誰もできないと考えております。</p> <p>仮に史跡地に建物が存在し、マンションが建つことで見づらくなるのであるならば景観が阻害されるものと思いますが、現況、史跡地には建物が存在していません。</p> <p>史跡地がどのような場所か整理すると、1300 年前の状況を思い描き古代に想いを馳せる場所であり、隣接地にマンションが建つことでこの想いが阻害されるものではないと考えます。</p> <p>そのような観点から考えると、今回できる助言が最善の策なのではないと思います。</p>
F委員	<p>B委員と同様の想いです。</p> <p>市・事業者・市民が共にまちづくりを進めていく条例ではありますが、具体的に3者で協議をする場を設けるのであれば条例に記載しなければなりません。</p> <p>条例にはそのような記載がないことから、3者での協議を実施させる権限が市にはないものとなります。</p> <p>都市計画審議会で審議すべきことは、条例に基づき提出された申出書の内容やそれに対する助言の内容についてであります。</p> <p>周辺住民等の感情は理解できますが、法治国家である以上、条例に基づいてできる助言の内容としては原案のとおりだと考えます。</p>
J委員	<p>建物完成後の火災時の消防活動はどのように行うのでしょうか。</p> <p>また、東側の低層部分の消防活動についてもお聞かせください。</p>
説明者	<p>敷地内、西側部分に消防活動空地を設置する計画であり、火災時等はその部分を利用し消防活動を実施する計画となっております。</p> <p>具体的な消防計画については、確認申請時に消防同意が必要となることから所管である海老名消防長が消防法に基づき審査することとなります。</p>
A委員	<p>助言（案）の内容は、住民と事業者間で調整を行うよう努めるとの趣旨ではありますが、具体的な内容ではないことから、例示を上げ助言を行ってみてはどうでしょうか。</p>

具体的には、北側に設置される機械式駐車場や駐輪場部分に目隠しを目的としたメッシュフェンスを設置し、地被類を這わす等した植栽の設置等を実施することや敷地北側に高木を配置する等し、史跡地からの視認性を確保する事等の助言を行うことで、住民と事業者が折り合いを付けられる内容にしてみたいかでしょうか。

説明者

現在は、周辺住民等への周知の段階であり、緑化関係も含め、計画に対して具体的な協議を実施していない段階になります。

そのことから、計画に対する具体的な助言ではなく、現段階でできる助言としては、地元が求めており、事業者も開催する方向で調整している任意の説明会を開催するよう助言したいと判断した経緯があります。

H委員

助言（案）には、「任意の説明会を地元と調整し」と記載されていますが、史跡の問題は地元だけの問題ではありません。

市民と共に作るまちづくりであることから、「市民と調整し」を考えていただきたいです。

説明者

当該計画は、民間事業であり、条例で求めている説明はこの事業に関する説明になります。

まずは、地元が事業者に対して求めている説明会が開催できるように地元と調整していただきたいと思っております。

また、地元が市に対して質問や意見等があれば対応していきたいと考えております。

H委員

計画に対して市民が市に質問や意見を述べたことが、計画に反映される担保があるのかお伺いします。

説明者

今回は、地元が説明会を要求しており、事業者も開催する意向であります。

地元の意見・要望を踏まえた上で、事業者としても説明会を開催していただきたいと思っております。

D委員

助言する内容には、具体的に住民に説明する内容を記載したらどうでしょうか。このままでは、説明責任を果たしているかどうかのやり取りが続いてしまうことが懸念されます。

市として具体的な内容でわかりやすく助言したらどうでしょうか。

また、今後史跡地周辺で同様の計画がされないよう、地区計画等のルール整備を進めていく必要があると考えます。

説明者

申出書の内容にある、景観に関する説明がされていない件については、事業者としてできる範囲の説明をしていることから、説明責任を果たしていると判断しております。

また、先ほど説明したとおり、地域への配慮もされていると判断しております。

このことから、意見書及び見解書を踏まえた任意の説明会の開催に関する助言（案）とさせていただきます。

説明者

条例には、提案型地区計画制度やまちづくり市民活動計画等があります。

このような制度を活用することで、まちづくりのルールを定め、地元として対策をとることができるようになっており、現在、地元からも相談がございまして。

このような相談があった場合は、市としても可能な限り協力をしてまいります。

E委員

仮に法や条例に適合していない部分があれば指導していくものとなりますが、法や条例に違反している部分が見受けられないことから、行政として指導できないと

判断したと理解しました。

住民の方々の心情的な部分については理解できますが、今回は、民間の事業者が所有している大きな敷地に大規模なマンションが建てられることに対して反対だという事になります。

個人住宅であっても何かを建築する場合、周辺住民等から反対の意見をもたれる場合もあります。

そのような場合に個人の権利を制限するならば、法律や条例で規定する必要があります。

このことから、今回のケースは、民間事業者の計画であることから、できる事は限られてきますし、計画が進んでいることは悪い事ばかりではないと理解しております。

当該地は元々マンションが建設されていた場所であり、史跡地内ではなく隣接した敷地であることから、文化財として当該地を保護していくという話でもございません。

だからこそ、難しいのですが、周辺住民等の感情も考慮し、今回の助言（案）の内容が適切だと感じております。

今後マンションに住む住民と地域との間にわだかまりがないよう、事業者は、周辺住民等にできる限り配慮するよう求めます。

まちづくり条例制定時に審議した際、地域と協働のまちづくりについては、地域と一緒に進めていくものだと議論しております。

行政が地域のルールを一方向的に定めるのではなく、地域住民が自分たちのまちをどのようにしたいか考え、協働し進めていくものであります。

地域にルールを課すということは、自分自身にも制限がかかることとなり、建替え時等にその制限が加わることに對して、住民等の合意が取れて初めて条例に規定する地区計画の策定に至っていくものになります。

今回、地元からそのような動きがあることも聞いています。

是非とも行政として最大限バックアップしていき、史跡地周辺を海老名の心として守っていくのであれば、外野ではなく周辺住民が一丸となって地区計画を策定し、守っていくことが一番確実だと思いますし、今後の海老名のまちづくりにとっていいことだと思います。

行政としてはフォローしながら、事業者については、配慮していただきたいと思います。

会長

皆様も法律・条例に問題ないと認識しているところです。

周辺住民等の感情等もございますので、難しい件ではございますが、今回の助言（案）の内容については、もう少し強めに表現できるか検討いただき、基本的にはこの助言内容で事業者に助言していただく方向で進めていただきたいと思います。

また、次に向けて地区計画などの制度について住民と連携のもと進めていただければと思います。

(議事経過)

・議案(5) 市役所周辺地区の市街化区域編入について (報告)

会長	それでは、「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5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。 報告案件ではございますが、市役所周辺地区の市街化区域編入について、何かご意見・ご質問はございますか。
A委員	2点質問があります。 まず、1点目はA地区(丸田地区)の土地区画整理事業についてですが、街区をどのように設定するのでしょうか。 換地方針にスライドし、特定区画整理事業となる予定なのでしょうか。 次に、B地区の3ブロックに関する質問となります。 B地区については、開発行為で行うということでしたが、道路や下水道の付替えはどうなるのでしょうか。土地利用の内容として、一体の建物として共同で使用していく予定なのでしょうか。 また、その際には、権利者はどのように事業に関わっていくのでしょうか。
事務局	まず、1点目のA地区の土地区画整理事業につきましては、準備組合を設立しております。 その準備組合の中で事業についての様々な議論を行いながら、土地のゾーニング等の内容を決定していくこととなります。また、3500人の住居の受け皿として住宅系を基本とした計画となっており、その他の部分に関しても、様々な機能を充足させる予定となっております。 次に、B地区の3ブロックの開発行為につきましては、開発事業者が各ブロックの計画をまとめております。 B1ブロックに関しましては、海老名総合病院が建っておりますので、その場所については開発の予定はございません。その他にも、現在土地利用が図られている箇所については、開発行為に入らずに、既存の土地利用が続けられるといった場所もございます。 開発事業者が農地として多く残っている部分を基本とし、各土地をまとめながら、開発計画を立てているところでございます。そのような中で、地権者の方々が計画に賛同し、開発事業者が都市的土地利用を図る計画を進めています。 また、平成初期から市役所周辺地区の道路整備を始めており、現状のところ、概ね10m以上の歩道付きの道路整備が進んでいる状況です。 最後に下水道に関しましては、市街化区域に編入後に、順次、整備が進んでいく予定となっております。
A委員	B3ブロックの中にある道路はそのまま残し、残りの農地の部分を共同で開発していくということでしょうか。 また、既存の沿道にあるクリニックなどの施設はそのまま残すということでしょうか。
事務局	B3地区に関しましては、農地や駐車場の利用が多い状況となっております。 その中でも既存で土地利用をされている方もおりますので、そのような方は除いて、計画を立てている状況です。

開発事業者が地権者と交渉をしながら、開発区域を確定し、進めております。

B委員

この市街化編入予定地区内に市有地はどの程度あるのでしょうか。
また、市役所隣の催事広場は借地となっているのでしょうか。

事務局

具体的な数字は手元にないためお答えはできませんが、市役所庁舎や消防庁舎の敷地、既存の公園用地や道路用地が市有地としてあります。
また、市役所隣の催事広場は、今回の編入予定区域に含まれておりません。

B委員

市街化区域に編入されると、土地の価値が上がると思います。
そうなれば、市としても市有地の土地利用を行い、新たな事業が計画できるのではないかと考えました。
また、鎌倉市が庁舎の移転を行い、跡地の土地利用の計画を検討しているとお聞きしましたので、そのような新たな事業計画ができるのではないかと考え、質問をさせていただきました。

J委員

A地区に保留人口3,500人を受け入れると、約1,000世帯以上になると思います。
現状としては、既存の古い住宅が立地しているかと思いますが、今後は超少子高齢化社会の時代となります。
今回の区域に関しましては、新たな開発地となりますので、近々には高齢化の影響を受けるということは考えにくいのですが、都市マスタープランを策定する際には、移動手段を含めて今後どういったまちづくりが必要なのかということを考えながら、理想とするまちづくりを目指して進めてほしいと思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。
また、今回の編入予定区域全体として、3,500人の計画人口を見込んでおります。
各地区においては、A地区では約700人、B1地区では約400人というような形で住宅用地も検討しております。

A委員

今回の件とは直接関係しませんが、A地区から市役所までの間に市街化調整区域があると思います。
その場所にはメディカルセンターやクリニック、こどもセンターなどの公共公益施設や収用移転による戸建て住宅が張り付きますが、そこは市街化調整区域で残す予定なのでしょうか。
早急に行わなくても良いと思いますが、手法は別として一般保留フレームに設定し、海老名高校までの路線とみずほ住宅までの一体の区画を整備することをご検討いただければと思います。
また、これも直接の関連はございませんが、県道沿いの物流倉庫が増えてきており、逆に道路に面した農地が減少してきている状況となっています。
農地の再編という意味も含めて、県道両サイドにおいて沿道区画整理を実施し、手前と後ろの農地に交換部分ができるような形で、適切な用途地域を指定することが必要なのではないかと思います。
次回のフレーム設定の際の参考としていただきたいと思います。

事務局

市役所の西側と沿道に関するご意見をいただきまして、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、実現の可否を検討しながら参考にさせていただきたいと思います。

E委員

今後のスケジュールの中で、令和6年3月を予定として市街化区域に編入していくとありますが、農地利用はどのようになる予定なのでしょうか。地権者の方にはご理解していただいているという認識で構わないでしょうか。

事務局	各事業で手法は異なりますが、各開発事業者と農地利用をされている地権者として話し合いを行いながら進めている状況です。
E委員	<p>もう1点A地区（丸田地区）に関してお伺いしたいのですが、海老名駅の中心市街地のさらなる向上を目指していくというご説明があったかと思います。</p> <p>私の認識では、どちらかという丸田地区は厚木駅の起爆材となるということを期待しております。</p> <p>厚木駅では再開発事業も行われており、ここで丸田地区も開発されるということになると、地元の方々としても色々と期待をしております</p> <p>今後につきましては、海老名駅だけではなく、厚木駅も気にかけていただければと思います。</p> <p>よろしく申し上げます。</p>
事務局	貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます
会長	<p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>A地区（丸田地区）の区画整理については、道路が新たに整備されるのでしょうか。</p>
事務局	<p>A地区（丸田地区）は土地区画整理事業を実施してまいりますので、基盤整備として、新たに道路も整備される予定となっております。</p> <p>道路の整備に関しましては、道路管理者や交通管理者と協議を行いながら、決定していきたいと考えております。</p>
会長	<p>分かりました。</p> <p>先ほどご質問がありました厚木駅へのアクセスも含めて、ご検討いただければと思います。</p> <p>あと、海老名総合病院の箇所の地区計画が廃止されるとご説明がありましたが、基本的には新たな地区計画に引き継がれると考えてよろしいのでしょうか。</p>
事務局	原則、地区計画の内容は引き継がれる形で調整をしております。
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>他にはご意見・ご質問よろしいでしょうか。</p> <p>ぜひ、市の起爆剤となるような事業として進めていただければと思います。</p> <p>それでは、本件は報告事項となりますので、以上で終了といたします。</p>

(議事経過)

・議案(6) その他

- 会長 ・海老名市都市マスタープランの改定について(報告)
 続きます、「その他」に移ります。
 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「海老名市都市マスタープランの改定」について、ご報告がございます。
- 会長 それでは、報告事項「海老名市都市マスタープランの改定」につきまして、事務局から説明願います。
- 事務局 (資料6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。
 本件に関しては、今後の流れの報告となっております。
 次回の都市計画審議会にて案を報告していただくということでよろしいでしょうか。
- 事務局 そのように考えておりますので、よろしくお願いします。
- 会長 それでは、本件についてはこれで終わりいたします。

 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。
 議事進行にご協力いただきありがとうございました。