

令和4年度第4回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(1) 海老名市都市マスタープランの改定について

会長	それでは、「海老名市都市マスタープランの改定」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。
A委員	改定にあたり、ポイント1の目標人口等の見直しについては、人口が増加している状況を踏まえると適切であると考えています。 ポイント2の土地利用検討地の方向性・位置づけの整理については、P22の下表、平成30年の実績値371haについて、現在、工業用地が拡大していることから、将来フレームの431haに近づいているのではないのでしょうか。 特に物流関係はここ数年でかなり増加していることや、工業用地の拡大について商工会議所も要望していることから、目標値を大きくすべきではないのでしょうか。
事務局	P22に記載の工業用地の面積は、市街化区域内の工業系の用途地域の面積となっており、中野や社家に立地している市街化調整区域の物流倉庫などは面積に含まれていません。今後、大規模な見直しを行う際に議論は必要と考えており、土地利用検討地に関する記載内容等についても、総合的に検証を行い、整理をしていきたいと考えています。
B委員	人口については、都市のバロメーターになると考えており、目標人口が増えることは高く評価します。また、今回の都市マスタープランの改定に異論はありません。 個人的な意見となりますが、海老名駅西口地区は、子育て世代を中心に急激に人口が増えており、周辺の環境整備が追い付いていないように感じています。学校の教室数や教員の数、保育施設などは充足されているのでしょうか。共働き世帯が多く、その多くは市外で働いているので、ベッドタウン化するのではないかと危惧しています。 また、人口増加により居住人口が増えるが、交流人口や関係人口を増やすことも重要であるため、海老名SA周辺の駐車場を整備することや、大学やサテライトオフィスの誘致も必要であると考えています。
事務局	海老名駅西口地区に関しては、交通対策として道路整備事業を進めています。また、今泉小学校の増築工事を実施していることや、今後、公共施設再編計画に基づき、学区の再編についても検討を進めています。保育関係では、各開発事業者に対してテナント等で保育施設を要望していることや、誘致等に関しては、まちづくり部と経済環境部等の関係各部が連携して進めています。
C委員	大学、サテライトオフィスの需要がありますが、商工会議所から工業用地の拡大要望もあります。P74土地利用検討地である上郷地区については、具体的に商業・業務機能を兼ね備えたという記載に改定されていますが、この表現はどのようなプロセスで決定したのでしょうか。
事務局	市の方針としては、海老名駅西口はららぽーと等の商業用地を中心市街地としており、その西側は住居系主体の複合的用地としています。 上郷地区については、海老名駅西口地区に隣接、幹線道路沿道も面している特性もあることから、商業・業務を補完する機能として、土地利用を誘導していきたい

と考えています。

そのため、今回の改定では市の方針に沿った表現へ改めるものでございます。

A委員

資料にはありませんが、相模国分寺跡地周辺に関して、都市マスタープランへの記載は必要ないのでしょうか。前回の審議会でも色々と議論があったと思います。

事務局

相模国分寺跡地については、既存計画における、公園・緑地の整備・改善方針で記載をしています。

A委員

相模国分寺跡地のみではなく、周辺環境も考慮したまちづくりの検証が必要ではないでしょうか。

事務局

ご意見として賜ります。

D委員

上郷地区は、次回の線引き見直しに向けて意向調査が実施されています。西口地区では市街化区域編入までに長い時間を要しました。現状、駐車場等が増えてきていることから、今後、市街化調整区域が市街化区域に編入されてくるとは思いますが、今後の人口推計に影響するのでしょうか。

事務局

上郷地区は調整区域全体を土地利用検討地としていますが、今後、意向調査を踏まえ、総合的に検討し、区域を決めていきたいと考えています。市街化区域に編入されれば人口推計にも影響してくると考えています。

幹事

西口地区は昭和の時代から進めており、長い時間を要したことは認識しています。

今回の意向調査は、市内に位置付けている土地利用検討地全7箇所で行っていますが、線引き見直しについての意向を確認するためのものであり、言わば取り組みのスタートという状況です。

今後の保留設定や市街化区域編入に向けては、土地区画整理事業が前提となりますが、その事業手法も含めて検討する必要があります。現在の社会経済情勢からすると、短い期間でまちづくりを進めていく必要があると考えています。

E委員

第7回線引き見直しは、ここで一段落し、次の第8回線引き見直しの検討を開始したという認識を持っています。市役所周辺地区の人口も20プランの人口推計に反映できるようになったとも理解しています。都市マスタープランは20プランに次ぐ重要な計画であると考えているため、引き続き、各種施策の推進をお願いします。

事務局

ありがとうございます。ご意見として賜ります。

F委員

P22に記載している新たな住宅用地を70ha確保していくことは良い事だと思います。しかし、空き家や空き地の関係も考えていただきたいです。また、公園等の緑地は住宅用地にせず残してもらいたいです。

事務局

空き家空き地は、空き家及び空き地の適正管理に関する条例等に基づいて進めているところです。また、公園等の緑地については、緑の基本計画等に基づき、管理をしていくこととなります。

会長

今後、パブリックコメントの実施にあたっては、多くの意見を反映できるよう、対応してもらいたいです。

ほかにご意見ありますでしょうか。

なければ、本件につきましては、事務局から説明があった改定内容のとおり進め

ていくということに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、本案件を終わりとさせていただきます。

(議事経過)

・議案(2) 海老名市立地適正化計画の改定について (意見聴取)

会長	それでは、「海老名市立地適正化計画の改定」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、事務局及び株式会社パスコより説明)
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。
B委員	改定方針と令和5年度に向けた具体案の方向性については、問題ないと思います。令和5年度の作業内容の中で、市内における災害について整理がされると思いますが、災害と言っても、自然災害もあれば、人的災害もあると考えます。防災担当部局との連携をお願いします。 災害対策は、事前対応から必要となり、発災中の対応や事後対策として復興準備などもあるかと思えます。これを完璧に備えることは大変な作業です。 また、市民にしてみれば、ネガティブ要因が多いと思います。 そのため、例えば小さな子どもたちに対して、楽しく理解でき、簡単な言葉で伝えるといった工夫を要望します。
事務局	来年度の改定作業については、市の危機管理部門と連携してまとめていきます。また、具体的な取り組みの実施に関しては、危機管理部門が進めていくものと考えています。
G委員	市内に盛土に関する危険な区域はあるのでしょうか。
事務局	市内東部に大規模盛土の区域がありますが、今後の作業の中で様々な災害リスクを可視化し、その対策について検討を進めます。
E委員	居住誘導区域からの除外について見直しを検討するとありますが、この地区は神奈川県で河川改修を進めています。 現在は河道の一次掘削が完了したと聞いており、今後は二次掘削を進めていくと聞いていますが、居住誘導区域から除外されてしまうのでしょうか。河川改修が完了しても危険性がある区域なののでしょうか。そうであれば、早急な二次掘削を神奈川県へ要望していくことも必要なのではないのでしょうか。
事務局	令和3年10月に、災害レッドゾーンは除外するよう法改正に基づき、市としても立地適正化計画を改正し、居住誘導区域からレッドゾーンを除外しております。 河岸浸食崩壊危険区域は、災害レッドゾーンではないため、自治体によって対応が異なっている状況です。例えば、ハード対策やソフト対策を講じることにより、居住誘導区域に含めている自治体、また、区域から除外している自治体もあります。 今後、除外の検討を進める場合においては、対象区域の住民に対し、丁寧な説明を行っていきたいと考えています。
会長	基本方針をもとに区域の設定や個別施策の設定など、しっかりと議論していただくとともに、パブリックコメントの実施にあたっては、多くの意見を反映できるよう、対応してもらいたいです。 ほかにご意見ありますでしょうか。 なければ、本件につきましては、事務局から説明があった改定方針のとおり進め

ていくということに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、本案件を終わりとさせていただきます。

(議事経過)

・議案(3) 海老名都市計画区域区分の変更等について

[市役所周辺地区一般保留関連] (報告)

会長	それでは、「海老名都市計画区域区分の変更等」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。 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	説明資料P9の大規模開発ですが、BからD地区の面積の合計と異なりますが、記載されている面積はどのような数字なのでしょう。
事務局	BからD地区で民間開発が計画されています。 開発計画がある区域の総面積が約11.4haとなっています。
A委員	B地区は建蔽率60%、容積率200%となっています。 B1南地区の海老名総合病院は既存不適格にならないのでしょうか。
事務局	既存の地区計画においても、同様の建蔽率と容積率となっていますので、問題はありません。
A委員	高さ制限が45mや31mとなっていますが、住宅への配慮などあるのでしょうか。
事務局	駅から市役所までの主要道路である海老名駅大谷線沿いは、45mを設定しています。なお、市役所本庁舎の高さは約37mとなっています。
A委員	本地区は利便性の高い地区です。高さ制限が45mの地区において、想定している建物の規模はどのように設定しているのでしょうか。
事務局	海老名駅周辺の中心市街地は商業地域となっており、高度利用を誘導する地区です。本地区については、住居系の土地利用を基本としています。 その中で、C地区に関しては、容積率300%、建蔽率80%と設定していますが、住居系の保留という観点から、ゆとりのある空間を創出するため、地区計画において建蔽率を70%に制限しています。 また、B3地区に関しては高さ制限を45mとしています。建蔽率60%、容積率200%として、ゆとりのある良好な都市型住宅の形成を目指しています。
B委員	A地区を土地区画整理事業で進めることになった経過を教えてください。発起人として数名いらっしゃって、準備組合が設立されたと聞いています。 また、第8回線引き見直しにおいて、上郷地区でアンケートが実施されていると聞いています。海老名駅西口地区の西側となる上郷地区や今回の市役所周辺地区の南側の地区について、今後の見直しで、市としてどのようなビジョンを考えているのか伺います。
市街地整備課	A地区の土地区画整理事業の経過に関しては、事業を所管している市街地整備課

からお答えさせていただきます。

A地区の土地区画整理事業は、第7回線引き見直しの前段において、アンケート調査を実施しています。保留設定の後からは、地権者との勉強会から始めさせていただきました。このような勉強会を複数回開催し、地権者の中から世話役の方が選出され、発起人となり、令和4年3月に準備組合として組織化されています。

事務局

市としてのビジョンに関してですが、上郷地区や市役所周辺地区の南側の地区に関しては、海老名市都市マスタープランにおいて、7つある土地利用検討地に位置付けられた地区です。

20 プランにおける目標人口を達成するため、第8回線引き見直しにおいて、居住住宅の受け皿とするべく取り組みを進めています。

会長

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。

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。

(議事経過)

・議案(4) その他 ・第8回線引き見直しについて(報告)

会長	続きますして、「その他」に移ります。 それでは、報告事項「第8回線引き見直し」につきまして、事務局から説明願います。
事務局	(資料に基づき、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、報告となっておりますので、特になければこれで終わりとさせていただきます。

(議事経過)

・議案(4) その他 ・国分南一丁目の共同住宅の開発について(報告)

事務局	1件追加で「国分南一丁目の共同住宅の開発について」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。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
G委員	国分南一丁目の共同住宅の開発に関して、この周辺に市民活動団体はあるのでしょうか。
説明者	海老名市住みよいまちづくり条例第13条に基づく、市民活動グループが組織されています。
会長	ありがとうございます。 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。