

令和5年度第3回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(1) 海老名都市計画の変更等(市役所周辺地区)について【諮問】

会長	それでは、「海老名都市計画の変更等(市役所周辺地区)」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	1点目ですが、区域区分の新旧対照表における人口フレームについて、令和7年の人口が135千人とありますが、海老名市は既に140千人となっています。また、保留人口を変更されていますが、どの様に捉えればよいのか伺います。 2点目ですが、地区計画の決定に関して、B-2地区の公園-1が横須賀水道路を挟む形で整備されているように見えますが、この他、C-3地区の公園-3と広場-1、D-2地区の公園-4と広場-2は、どの様な形で計画されているのか伺います。 3点目ですが、地区計画において、条件付きで雨水貯留施設又は雨水浸透施設を設けることになっていますが、どの様な雨水排水計画を立てられているのか伺います。
事務局	1点目の人口フレームにつきましては、第7回線引き見直しにおいて、平成28年11月に県が設定しております。原則、この第7回線引き見直しの計画に基づいて、今回の編入を進めていくことを県と調整しています。従いまして、令和7年の人口は、当時の計画である135千人としています。また、今回の市役所周辺地区を市街化区域に編入するにあたり、保留人口は3.5千人としています。 2点目の公園の整備計画については、B-2地区の公園-1につきましては、その整備にあたり、横須賀水道路の部分と民地との付け替えを行う予定です。C-3地区の公園-3と広場-1、D-2地区の公園-4と広場-2の公園につきましては、開発事業により、それぞれ一体で整備され、供用されるよう各開発事業者と調整を図ってまいります。 3点目の雨水の排水計画に関しましては、昨今の自然災害の教訓から甚大な災害等も想定し、雨水処理対策を強化するため、地区計画において雨水貯留施設や雨水浸透施設を設けることとしています。
B委員	地区計画については、身近な単位で考えられるまちづくりの有効な手法であるので、行政と開発事業者との検討に加え、地域の実情に合わせ、地域の人との話し合いを持った計画として定めていくことが重要だと思います。この点も含めて、引き続き丁寧な対応をお願いします。 市役所周辺地区は、調整区域の中で、自然発生的に建築物が建てられてきた地域ですが、その土地利用を追認するような地区計画になっていると認識しています。その中で、B地区につきましては、病院施設が中心となりますので、この一帯に、病院福祉施設を集積することや、飲食店が数店舗ありますので、これらを集積することでグルメゾーンとして位置付けることができるのではないかと考えています。 また、開発行為によって、グレーインフラの整備が進むことになるとは思います。田んぼに代わる水と緑のグリーンインフラの整備や、永池川や横須賀水道路等を活用した遊歩道を整備していただき、水と緑のネットワークを作っていただきたいというのが私の意見です。
事務局	ご意見ありがとうございます。各開発事業者との基本協定に基づき、統一感や緑の連続性等を持たせるために、協議を進めている状況であり、更なる環境配慮を求

めてまいります。

C委員

高齢化が進んでおり、団地における高齢化が問題視されています。千葉の方では、開発業者が先を見据えて、開発区域内で分譲時期を分散し、地域に少しずつ新しい人を入居させ成功している事例もあります。

緑を散りばめながらまちづくりを展開するのも一つの手法ではあるので、将来を見据えているんな世代の住民が過ごしやすい、バランスの良い都市計画を考えていただきたい。

事務局

ご意見ありがとうございます。多世代が過ごせる開発整備としましては、土地区画整理事業の中で、例えば、住宅街区の大きさを大小分けることで多世代が入居しやすい区画とするなど検討していると聞いていますので、持続可能なまちづくりを展開できるよう、市としても対応していきたいと考えています。

D委員

人口が3,500人増えると、子どもの数も増えてきます。将来的に保育園や学校が不足することもあるかと思いますが、開発事業者との協議や、基本協定の中に対応策等が盛り込まれているのかを伺います。

事務局

関係する開発事業予定者とは、事前に開発協議を進めており、その協議の中で、不足する保育園施設の整備に関する事を協議することとしています。

E委員

地権者への説明会等では、下水道に関して気にされていた方が多かったと記憶しています。つきましては、下水道の整備計画について、今後のスケジュールを伺います。

事務局

今般、市街化区域に編入する区域は全て、令和6年3月の市街化区域に編入に併せて下水道排水処理区域になる予定です。

下水道排水処理区域では、各宅地から污水管へ接続できることとなります。下水道本管は、令和6年度以降に既存宅地を中心とした区域から着手し、数年かけて整備していく予定です。

会長

ほかにご意見ありますでしょうか。

ないようでしたら、本件については諮問されております。

「海老名都市計画の変更等（市役所周辺地区）」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。

令和5年度第3回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(2) 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、「海老名都市計画 生産緑地地区の変更」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	新規指定の289番に関して、幅員4m以上の公道に接していることが条件としてありますが、資料を見る限り、行き止まり道路として見受けられ、さらに、既に指定された生産緑地ではなく、大谷近隣公園に隣接していますが、新規指定できるものなのか伺います。
事務局	海老名市生産緑地地区指定基準では、すでに指定された生産緑地地区に2m以上接している場合は、生産緑地として指定できる旨の規定があります。また、細目の項番7におきまして、すでに指定された生産緑地地区には、生産緑地法の趣旨を鑑み、優れた農地等に隣接する公園、緑地その他公共空地を含むものと定めていますので、生産緑地地区として新規に指定することができるものです。
B委員	生産緑地の跡地利用については、貴重な財産であることから、地域の実情に合った方法で、誘導していただきたいと思えます。
事務局	今後、いただいたご意見も踏まえて研究してまいります。
会長	ほかにご意見ありますでしょうか。 ないようでしたら、本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(3) 海老名都市計画 生産緑地地区に係る特定生産緑地の変更について

【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変更」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料3-1及び3-2に基づき説明)
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	新規指定の260番に関して、資料を見ると、地目が宅地で長屋のような建物もあるが、要件は満たされているのか伺います。
事務局	長屋のような建物は、ビニルハウスです。260番は、既に生産緑地地区に指定しており、特定生産緑地の指定にあたりましても、問題ないものと認識しています。
会長	ほかにご意見ありますかでしょうか。 なければ、本件につきましては、事務局から説明があったとおりに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(4) 海老名市住みよいまちづくり条例に係る特定開発事業構想届について

【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係る特定開発事業構想届」について、事務局から説明願います。
事務局	本件につきましては、説明者として出席している住宅まちづくり課よりご説明いたします。 (資料4に基づき説明)
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	市から事業者への通知内容について、事前に事業者側と調整することはできないのか伺います。また、事業者は図面等作成し、ある程度事業を検討した段階で、届出を出していると思われませんが、この場で意見を求める意図を伺います。
説明者	海老名市住みよいまちづくり条例第33条第2項の影響事項につきましては、施行規則第41条(3)ウで、「他に代替となる施設の関係とその影響」と定めており、当該案件はこの規定に該当するものと考えていますので、当審議会のご意見を賜り判断していきたいものです。 事業者とは事前に隣接地内の鉄塔等を利用できないかなどの調整は行っておりますが、既存の鉄塔には、KDDIのアンテナが既に載っており、これ以上は、電波同士が干渉するため、載せられないことを確認しています。つきましては、正式な書面通知を行うにあたりまして、ご意見を賜りたいものです。
会長	この計画にある底地の地権者は、隣接する鉄塔の地権者と同一なのか伺います。
説明者	正確に確認はしていませんが、同じ地権者であると思われまます。
会長	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、担当課から説明があったとおりに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(5) 海老名市立地適正化計画(一部改定案)のパブリックコメント実施について

【意見聴取】

会長	それでは、「海老名市立地適正化計画(一部改定案)のパブリックコメント実施」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料5-1及び5-2に基づき説明)
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。
C委員	防犯の視点から、今後、安全なまちづくりを維持していくため、モビリティ交番などの施策が出ていますので、どのように防犯の拠点を設けていくかという観点も必要と思います。 また、コンパクトシティのウィークポイントは、立地適正化計画を各市町村それぞれが策定するため、パッチワークになってしまうことだと考えています。海老名市は、座間市や綾瀬市、寒川町と隣接し、商業施設も共用で使われているということもありますので、広域連携として近隣市町村との連携をどう図っていくのかを計画で示され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。 防犯につきましては、今後、研究してまいりたいと考えております。 また、コンパクトシティに向けた広域的な連携につきましては、国土交通省が立地適正化計画の作成手引きの中で、広域連携の考えを取り入れた計画の策定事例も出しています。次回の計画改定時は、全面的な見直しとなりますので、広域連携の事例も踏まえるなど検討しながら策定を進めていきたいと考えています。
B委員	水害についてです。内水の氾濫は、河川放流量とは別に、ある流域で降った雨が既存下水管で処理できずに、氾濫することが問題となります。下水管を延長することで、内水氾濫に備えていく説明がありましたが、それが備えになるのか伺います。 また、その内水の氾濫を防ぐために、下水道の流量計算の基準が降雨強度と、流出係数・浸透係数、到達時間との掛け算になりますが、その基準を変えない限り、内水の氾濫は防ぐことはできないと思いますので、下水道所管部署と協議をしていただき、必要であれば基準の改定にまで踏み込んで、市内の内水の氾濫を未然に防止するような策を講じていただきたいものです。
事務局	現在、本市、下水道課におきまして、海老名市雨水管理総合計画の策定作業を進めていますので、相互に連携しながら、雨水対策について、基準等も含めて慎重に検討してまいりたいと考えています。
F委員	都市再生特別措置法では、様々な国の支援があるようですが、立地適正化計画を策定することで、国の支援措置が受けられるものなのか伺います。
事務局	立地適正化計画に位置付けられた事業につきましては、補助対象となったり補助金が割増しになるといった、制度やスキームがあります。
B委員	この一部改定案には7回線引きの内容は入っているにしても、8回線引きに向けた内容というものが示されていませんが、次の8回線引きに向けて、どの様に取り組むのかを伺います。

事務局	<p>7回線引きは平成28年11月に告示され、市役所周辺地区を一般保留に設定し、計画的に市街地整備を図っていくことを位置づけました。現行の立地適正化計画は、そのことを踏まえ、平成30年に策定したものです。</p> <p>8回線引き見直しに関しましては、令和7年度に告示されることが予定されています。8回線引きの内容は、現在、県と協議中ということもありますので、立地適正化計画を大幅に見直しする令和10年度頃を目途に対応していくものと考えています。</p>
B委員	<p>パブリックコメントが実施された際に、一市民として、8回線引きに関する意見を提出することは可能か伺います。</p>
事務局	<p>様々なご意見をいただければと思います。今回の一部改定にあたりまして、7回線引きの意見を反映することは可能であると思います。8回線引きについては、今後予定しています、大幅見直しの際にご意見として賜ることが可能かと思っておりますので、その際にご意見としていただけると幸いです。</p>
E委員	<p>パブリックコメントに関しまして、市公式LINEを使用するというのは、LINEで意見を提出できるということなのか、それとも、周知も図られることなのかを伺います。</p>
事務局	<p>市公式LINEを使っただいて、パブリックコメントの意見を入力することができるものになっております。周知自体は、広報と市のHPになります。</p>
E委員	<p>市公式LINEを使用し、広く周知されることを検討いただきたい。</p>
事務局	<p>検討させていただきます。</p>
会長	<p>パブリックコメントの意見が集まらないこともありますので、様々、工夫して周知していただければと思います。</p> <p>ほかにご意見ありますでしょうか。</p> <p>なければ、本件につきましては、事務局から説明があったとおりに進めていくということよろしいでしょうか。</p>
全委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、本案件を終わりとさせていただきます。</p>

(議事経過)

- ・議案(6) その他
- ・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】

事務局	1件追加で「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、意見を賜りたい案件がございます。 この件につきましては、住宅まちづくり課からご説明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。
A委員	市道4号線は歩道がなく、拡幅の必要性があると思いますが、市側から事前に交渉されるのか伺います。
説明者	海老名市住みよいまちづくり条例に基づき、これから市の関係各課と協議に入ります。市道4号線につきましては、現在、7m程の幅員ではありますが、11mの拡幅計画があるため、今後、協議を行ってまいります。
会長	住民の方は、補償の意見が多いのでしょうか。
説明者	補償に関する意見が多いとのこと。具体的には、工事に対する建物への影響や建築物による太陽光パネルへの影響、その他、故障に対する補償の意見が多いとのこと。
会長	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、担当課から説明があったとおりに進めていくということ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。 本日の議事は以上となります。 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す。