

## 令和6年度第1回海老名市都市計画審議会 会議録

### ・議案(1) 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、説明願います。   |
| 幹事  | 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。<br>(資料1-1、1-2及び1-3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。<br>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 | 周辺の居住環境への配慮として、地域に溶け込むようなコミュニティの形成や交流が重要であると思いますが、そういった取り組みについて伺います。   |
| 説明者 | 建物竣工後の地域コミュニティの形成も重要であることから、入居者の自治会の加入等についても事業者と協議を行ってまいります。   |
| B委員 | さがみ野駅周辺は鉄道で南北が分断され、歩道も狭いなど、様々な課題があると思いますが、市としてどのようなまちづくりを計画しているのか伺います。   |
| 説明者 | 駅前広場を含めさがみ野駅周辺のまちづくりを検討しており、地権者と協議をしている状況です。   |
| C委員 | 駐車場について、戸数55戸に対して平面式と機械式を合わせて36台の計画となっておりますが、路上駐車が危惧されますので、計画地の周辺に他の駐車場を用意する予定はあるのか伺います。   |
| 説明者 | 居住者用の駐車場については、事業区域内に条例で求められる台数を確保していただく必要があります。また、事業者からは駐車場利用率の見込みについて、平面式は100%ですが、機械式は80%程度を想定しており、周辺に駐車場を用意する予定はないと思われまます。なお、事業者には路上駐車を行わないよう、指導してまいります。 |
| D委員 | 都市計画審議会において市から事業者に対する意見がない場合であっても、事業者に対して通知はしているのか伺います。形式上のものになっているのではないかと危惧されます。  |
| 説明者 | 本計画は特定開発事業であり周囲への影響も大きいことから、本市議会に諮った上で、事業者に書面で意見として通知しているものであり、必要な手続きであると考えております。  |
| 副会長 | 特定開発事業の対象として、工業系用途に建築する大規模共同住宅とありますが、すでに周りに建てられている建物への影響についての意見(案)であると思えます。史跡隣接地での共同住宅が問題となることがありますので、工業系用途以外の共同住宅についても周囲への影響が大きいものは審議会に諮れるよう検討いただきたい。     |

説明者	ご意見のあった内容については課題であると認識しておりますが、条例の手続きにおいて意見書の提出等に対応しておりますので、現時点では考えておりません。
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(2) 第8回線引き見直しに係る市案の申出について【報告】

会長	それでは、「第8回線引き見直しに係る市案の申出」につきまして、説明願います。
事務局	(資料2、資料2-1及び資料2-2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。
E委員	資料2-1、3ページについて、行政区域は昭和45年から変わっていないと認識していますが、令和6年3月時点の行政区域面積が2,659haに増加している理由を伺います。
事務局	行政界が確定したことによるものや、国土地理院の調査の結果等によって行政区域が増加しているものです。
F委員	資料2-1、17ページの事務的編入について、この変更による住民への影響を伺います。
事務局	事務的編入は、道路整備、河川改修等により、地形地物等が変更されたことに伴い、区域決定境界である中心線を修正するもの等です。主に道路や水路上の変更になることから、住民への影響はないと考えています。
E委員	1点目ですが、今後、新市街地が増えることによって、水田の雨水貯留機能が失われることとなりますので、調整池の設置等、雨水対策を検討いただきたい。 2点目は、人口増加に伴い、広域的観点から道路交通網を再検討いただきたい。特に、都市計画道路社家岡田線など、相模川を渡河できる橋梁については、整備・検討をお願いします。
事務局	1点目の雨水対策につきまして、本市では、浸水シミュレーションに基づいて、中期、長期にわたる時間軸を取り入れた段階的な整備計画「雨水管理総合計画」を策定しています。新市街地を形成していく際には、この計画を踏まえて必要な雨水排水対策を検討するとともに、立地適正化計画の防災指針で定めた取り組みを進めていきます。 2点目の道路交通網に関しましては、現在、神奈川県では「かながわのみちづくり計画」の見直しを行っていると聞いています。また、本市では、道路交通マスタープランの改定を予定していることから、これら計画を踏まえて検討を進めていきたいと考えています。
G委員	1点目ですが、資料2-1、14ページに関しまして、上今泉・下今泉五丁目周辺については、一部で産業系のフレームを設定することが記載されていますが、どのような企業を誘致するのか、また、全体的な方向性を伺います。 2点目が、本郷ふれあい公園の位置づけは、海老名市のみで座間市及び綾瀬市は位置付けないのか伺います。
幹事	1点目につきまして、保留設定がなされても、すぐに開発等のまちづくりが進むことはありません。地権者皆様と様々な調整が必要となります。産業系のフレームにどのような企業を誘致するのかは、地権者と調整しながら進めていくことになりま

す。住居系のフレームも同様ですが、市がどこまでまちづくりを推進するのか、支援していくのかといった部分も検討する必要があります。官民連携しながら、保留設定する地域については、将来的に市街化区域に編入できるよう、取り組みを進めていきたいと考えています。

2点目の本郷ふれあい公園についてです。整備・開発及び保全の方針は、都市計画区域ごとに作成するものであり、当該公園は、海老名市都市計画区域の整備・開発及び保全の方針のみに記載されるものです。ただし、位置づけ以降も管理運営は、高座清掃施設組合が行ってまいります。

B委員

1点目ですが、準工業地域に住宅等が建てられていたり、市街化調整区域に物流総合効率化法に基づいて物流倉庫が建てられていたり、整合性が薄れてきていると感じています。市内全域的に調査を行い、今後、検討する際の材料にしていきたい。

2点目は、市街化区域に編入される前後から、更地にして開発まで放置される状況が考えられるので、周辺環境や景観に配慮して対応していただきたい。

幹事

1点目の用途との不整合についてです。当初の用途地域を決定する際は「海老名市用途地域決定基準」に基づき定めています。

準工業地域については、公害の発生する恐れのない工場の工業地として既に工場が立地しているものの、住宅の立地を認めることが適当な区域や、住宅と工場が用途地域を定める前から混在していた区域に定めるものです。

相当の年数が経過していることから、市全域の用途地域の見直しについては、今後検討していく課題と認識しています。

2点目の開発開始までの対応ですが、現時点では開発の基本計画が提出されていないことや市有地でないことから、土地所有者に対して直ちに何かを言える状況ではないことをご理解いただきたい。

H委員

資料 2-1、11 ページについて、令和 2 年と令和 17 年を比較して人口が減少しているが、保留人口 6,100 人を設定されている理由を伺います。

事務局

本市では、引き続き、人口の増加が見込まれる中、災害レッドゾーン以外の場所に居住誘導していく必要があります。また、本市の 1 ha あたりの人口密度は、右肩上がりの状況であることから、ゆとりある人口密度にするためにも、一定規模の新市街地を設定するものです。

空き家等の様々な課題もあるが、立地適正化計画等によって一定の人口密度を確保し、将来にわたって持続可能な都市経営が実施できるよう取り組みを進めていきます。

E委員

現在、市南部では物流総合効率化法に基づいて物流倉庫が多く建設されている状況に鑑みると、将来的に市街化区域に編入していく検討も必要ではないかと思えます。

事務局

市街化区域に編入していくことにつきましては、次回の線引き見直しの際に検討する課題であると考えています。

会長

他にはご意見・ご質問よろしいでしょうか。

ご意見・ご質問がなければ、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。