

令和6年度第2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。
(資料1-1、1-2、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。
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 今回の住戸計画について、20㎡程度の住戸が71戸ある計画としている理由について伺います。
- 説明者 単身の学生、単身赴任者による一定期間の居住をターゲットとした賃貸物件であり、一戸当たりの住戸面積を狭め、工事等に要するコストを縮減することにより借主の家賃を抑えることができるという強みを持つことと、過去の販売実績などにより一定の需要があることがわかっていることから、現住戸計画としたと事業者から伺っております。また、住生活基本計画(全国計画)において単身の学生、単身赴任者であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合には、単身の最低居住面積水準25㎡によらないことができるとされています。
- A委員 20㎡の住戸について、居住者にとっては住みにくい環境であると考えられるため、20㎡の住戸数を減らす方が良いのではないかと思います。また、狭小な空間で一日過ごすのは、居住者にとって負担がかかるため、共用部にコミュニティ空間を作るなどの検討について、事業者にお伝えしていただきたいと思います。
- 説明者 集会スペースの確保等について、今後市と事業者で協議してまいります。
- B委員 住戸計画について、採算性を重視するべきではないと考えているため、樋口委員の意見に賛同いたします。また、住生活基本計画(全国計画)別紙4の「一定の期間の居住」というのは、私の考えとしては、平常時は該当しないのではないかと、例外を作るべきではないのではないのでしょうか。本計画を認めるということは、ほかの地域でも同様の案件を認めることになるのではないかと危惧されます。
- 説明者 住生活基本計画(全国計画)では、単身の学生や単身赴任者等による一定期間の居住の場合、水準で求める面積によらないことができるとされていますが、最低居住面積基準の水準になるように、市から事業者には伝えたいと考えております。
- C委員 審議会での意見及び確認した影響事項について、事業者には通知すると思いますが、市としてどこまでの権限があるのかを伺います。
- 説明者 市としては最低居住面積基準について強制できるものではありませんが、事業者に対して、市の意見として伝えるものになります。
- C委員 新築マンションにおける自治会加入の指導や状況について伺います。
- 説明者 海老名市住みよいまちづくり条例の協議の中で、所管課から自治会の加入について要望しており、マンションの住民全体で自治会に加入している事例がございます。

D 委員	自治会と管理組合の連携が必要であり特に災害時には重要であると考えております。
説明者	貴重なご意見ありがとうございます。ご意見として賜ります。
E 委員	事業区域の東側には民家が隣接しており、機械式駐車場の騒音などの問題が危惧されるため、市の意見として事前に伝えるべきではと考えます。
説明者	海老名市住みよいまちづくり条例は基本計画書の提出から手続きのスタートですが、特定開発事業に区分される建築物につきましては、その前段階として特定開発事業構想届の提出が必要であり、審議会に諮った上で事業者にご意見として通知するものでございます。いただいたご意見については、計画の詳細な点に関するものであるため、今回の通知に含めることは難しいですが、事業者に対し伝えさせていただきます。なお、駐車場については、今後条例に基づき、所管課が事業者と協議していくものになります。
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。

令和6年度第2回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(2) 9市3町都市計画下水道(相模川流域下水道)の変更について【意見聴取】

会長	それでは、「9市3町都市計画下水道(相模川流域下水道)の変更」について、説明願います。
事務局	(資料2-1、2-2、2-3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。
F委員	下水道の排除方法について、この流域の中で、合流式の自治体があるのかを伺います。
説明者	市町の単独公共下水道に一部見られます。汚水に比べ雨水の水量が多いことから、この流域の自治体では分流式が多くなっていると認識しています。
A委員	右岸処理場と左岸処理場の相互連絡をするのはなぜか、またどのようなリスクが想定されるかを伺います。
説明者	処理場では多くの電力を使うため、災害による送電線の切断などにより機能が止まるといった問題や部分的に修理が必要となるケース等が考えられます。2つの幹線があることで、片側で不具合が生じ汚水を処理できない期間が生じた場合に、もう一方で処理できるメリットがあります。
A委員	海老名市におけるメリットは、いざというときに復旧が早く、下水と汚水の排水が円滑に進むということだと思います。 内水の氾濫については、下水関連の諸基準を見直す必要があると思います。下水施設の更新時期と合わせて、それらの基準を更新するなど対応してほしいと思います。
説明者	ご意見として賜ります。下流が整備されていないと対応できませんので、河川への排水の管理基準等も考慮した上で、やるべきことをしっかりやっていきます。
G委員	汚水の下水管については何年で交換しているのか伺います。
説明者	海老名市が維持、管理している流域公共下水道についてお答えします。50年を目安にしていますが、塩化ビニール管やコンクリート管、また環境等によっても個体差があります。下水管につきましては定期的に調査し、悪い箇所については、その都度、修理を行っています。
G委員	河川の下に下水管を通すことで、より高い位置に通した場合と比べ、費用がかかる印象があるのですが、いかがですか。
説明者	この流域下水道は相模原から茅ヶ崎まで通っているため、自然流下により処理した場合は、下水管自体が深くなってしまいます。10数メートル下の下水管から下水を上にあげるとなると、ポンプであげなければならないといったデメリットがあります。一方で直径2メートルの下水管を街中の道路の下を張り巡らせることには多くの課題があります。河川の下に下水管を設置することは、メンテナンスの観点では難しいかもしれませんが、総合的に判断しているものと認識しています。

D 委員	今回の議題と趣旨は異なりますが、海老名市の下水道について、どのくらいの降水で内水氾濫するのかについて伺います。
説明者	今回の議案は相模川流域の汚水を一体で処理する流域下水道についてであり、雨水排水とは異なるものです。雨水については、下水道課で令和5年度に雨水総合管理計画を定めシミュレーションをするなど対応しています。
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、事務局から説明があった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。

令和6年度第2回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(3) 海老名都市計画公園（大谷杉久保近隣公園）の決定について【報告】

会長	それでは、「海老名都市計画公園（大谷杉久保近隣公園）の決定」について、説明願います。
事務局	（資料3-1、3-2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。
B委員	計画概要の中で、「市街化調整区域内に位置しているが、市街化区域に隣接していること、南部拠点公園が少ないこと、防災機能の確保、SAとの連携・賑わい創出の観点から本区域を選定しています」との記載があるように、これらに重点を置いて、この位置を選定したと思います。そうした中で、資料3-1、8ページの「賑わい交流ゾーン」の説明に「多様な使い方を見込まれる場所」とありますが、これはどういったことを指すのかを伺います。
説明者	「南部に拠点公園が少ない」「防災機能の確保」の点をご説明します。東名高速道路以南を南部地域とすると、公園が大小30ほどしかなく、市内全体の185と比べるとかなり少ない状況です。防災機能については、近隣公園という広さもある公園なので、地域の方が災害時に一時避難場所としても活用できる機能強化も必要だと考えていますので、現在、危機管理課と調整しているところです。 「多様な使い方」については、サービスエリアと連携することで多様な使い方が考えられます。先立ってサービスエリア利用者や地域の方々などにアンケートを取り、ゾーニング案を作成しました。このゾーニング案に対して、パブリックコメントを8月1日から8月末まで行っています。サービスエリア利用者や地域住民など様々な方がいる中で、様々な意見を集約して、今後基本計画をまとめていきたいと考えています。
A委員	地域の経済活性にも繋がるような公園を作っていただきたい。公園付近には良質な農地と広大で豊かな緑地があります。サービスエリアとの連携をうまく進め、多くの人々が訪れるような公園にしてほしいです。
説明者	ご意見として賜ります。スケールも大きな話で非常にありがたく思います。ぜひ応援いただければと思います。
H委員	スマートインターを海老名サービスエリア近くに設けることも可能だと思いますが、働きかけなどを行っているかを伺います。
説明者	望ましい施設ではあることは認識していますが、現時点で具体的な取り組みはしていません。周辺には狭い道路が多い状況です。そのため、まず道路の整備を行い、その後スマートインターを整備する話になるかと思います。
C委員	民間でのサウンディング調査結果を拝見すると、地元の農家さんに協力してもらいながらゾーニングしていくなど様々な提案があったと思いますが、それらを取り入れる可能性が残されているのかを伺います。
説明者	サウンディング調査は、公園の維持管理を含めた民間活力の活用が可能か検討するために実施しました。公園の整備方針は1回のサウンディングのみで決まるわけではありません。パブリックコメントやサウンディング調査を繰り返して現実的な

計画にしていきます。引き続き、様々な意見を取り入れながら、より良い公園づくりをしていきたいと考えています。

C 委員 事業手法についても今後検討していくのですか。

説明者 民間事業者が参入する上で、建設から運営まですべて民間に任せるのか、官設民営で建設は市が行い運営は民間に任せるのかといった議論につきましては、事業者と運営者を検討しながら、より良い事業手法の選定を進めていきたいと考えています。

C 委員 名称については「大谷杉久保近隣公園」が最終決定となりますか。

説明者 まだ決定ではありません。

H 委員 この事業における予算の概算金額を伺います。また地権者の人数を伺います。

説明者 概算金額は確定していないことから、この場でお伝えすることができません。現地は斜面地で土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所もあることから、県との調整も踏まえ、ゾーニングを固め、基本設計の中でどこまで造成するかを考慮して概算金額を算出していきます。地権者については、3名でございます。

I 委員 出入口ゾーンにある駐車場について、有料や無料など具体的に決まっていることはあるかを伺います。

説明者 今後、維持管理も含め、具体的な計画を詰めていきます。

I 委員 市内では有料駐車場が増えています。有料化によるメリットもあると考えていますので、当公園がより良く使われるために、検討していただきたいことをお願いします。

A 委員 計画地やその近隣では農業を営んでいる方もいます。地権者の理解を深めていき、農業関係者、菜園事業者などいろんな方々の意見を聞くことが重要になってくると思います。留意して計画を進めていただきたい。

説明者 周囲の方々や地権者に対しての説明については、昨年から行っており、継続的に話し合いをさせていただいているところです。

J 委員 大谷杉久保近隣公園には大変期待しています。サービスエリアとの連携など、活用方法については様々検討し、地元の方々が使いやすい施設にしていきたい。

説明者 地元の方々に愛されるような公園づくりを目指していきます。

会長 他にご意見、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、これで終わりとさ

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した。