

令和7年度第1回海老名市都市計画審議会 会議録

・議案(1) 海老名市役所周辺地区に係る都市計画の変更について(報告)

会長	それでは、「海老名市役所周辺地区に係る都市計画の変更」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料1-1に基づき説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。 議題1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点目に、A-5地区については、既に公園として整備するという計画があると思いますが、今回地区計画による制限をかけることにどういった意味があるのでしょうか。 2点目に、A-3地区の共同住宅への出入り口は、車道上どこに設置されるのでしょうか。 3点目に、変更案にあるA-4、A-5地区に道路上に設けられる渡り廊下はどのようなものですか。 4点目に、鉄道高架下で、どういった利用が想定されるかを伺います。 5点目に、近隣公園の地下に設置する予定の調整池はどのような構造ですか。
事務局	1点目については、A-5地区には公園以外に鉄道高架下も含まれており、一体の地区として整備を行うため、このような制限を適用します。 4点目については、倉庫等の利用を想定しています。
説明者	2点目については、事業者の計画となり、現時点では確定していませんが、幅員13mの道路沿いに出入口が設けられると考えています。 3点目については、商業施設と公園を結ぶデッキのようなものを検討しています。背景として、土地区画整理事業を実施するにあたり、土地区画整理組合が選定した業務代行者から公園と商業施設の一体的な利用や住宅地から商業施設への利便性を高めるなどの提案がありました。 5点目については、プラスチック製となっています。
B 委員	地区整備計画の作成は外部の協力がありますか。また参考にされている他市の事例はありますか。
事務局	地区整備計画は市案として作成しているもので、第三者機関等とは協議していません。また他市の事例を参考にしているかという点については、表現等を参考にすることはありますが、変更案は、市役所周辺地区独自のものであり、他市の事例を参考にはしていません。
C 委員	地区計画として、権利者や事業者等と官民連携でわかりやすいまちづくりを行われていることを委員として評価します。今回の計画について、3点意見したいと思います。 1点目に、地域の景観形成を考慮すると、垣や柵の構造について統一性や連続性があつた方がいいと思います。実施計画の中で誘導規定等を設定し、樹種を統一させた上で、生垣、街路樹、シンボルツリーなどを設け、地域の特徴を創出することで、地域の価値の向上にも繋がるのではないのでしょうか。 2点目に、幅員13mの道路については、1日の交通量は4,000から20,000台が想定されると思います。県道側の交差点処理については、問題は少ないと考えます

	が、小田急線沿いに抜けるさつき町方面については、T字路の交通処理等の課題があるのではないかと思います。高架下辺りには変則的な交差点もあるので、周辺道路まで含めて一体で整備ができないでしょうか。鉄道高架下の利用も含めて、歩行者が安全に歩ける環境に整備してもらいたいと思います。 3点目に、建築の際の平均地盤面の設定についてです。当地区は従前が水田であり、ハザードマップでも軽度の浸水が予想されているので、建築の際の平均地盤面の設定を底上げできれば、住宅部分への浸水が防げるのではないかと思います。また、当地区において、流出係数を下げ、浸透性を高めることはできないでしょうか。
事務局	1点目については、市街化区域への編入前の段階で策定した「海老名市役所周辺地区まちづくり基本方針」に基づき、一定規模以上の建物については、統一感や一体感あるまちづくりに向けて、事業者に植樹や照明等について要望を行っています。しかしながら、戸建住宅すべてに対しての指導は、難しいと考えます。 2点目については、中新田丸田地区土地区画整理事業に併せて、周辺道路の整備も同時に進めています。神奈川県警察との協議等を踏まえ、できる範囲で道路幅員の拡幅等を行っていく予定です。範囲については、現時点で明言できませんが、拡幅や交差点の改良による右折レーンの新設なども行われると聞いています。 3点目について、かさ上げの実施予定はありませんが、市役所周辺地区については、小規模住宅についても雨水貯留浸透施設の設置を義務付け、浸水対策を行っています。
説明者	2点目の道路整備について補足します。商業施設の利用者については、高架沿いの北側の道路から入り、幅員13mの道路から出る誘導をしていきたいと考えています。高架沿いの道路については、区画整理で拡幅をする予定です。鉄道高架下の北側との接続については、具体的な計画がありませんので、ご意見として賜ります。
D 委員	当地区での人口想定について伺います。
事務局	市役所周辺で一般保留した時の計画人口全体としては3,500人、A地区では計画上是710人となっていますが、現実的にはもう少し増えるのではないかと想定しています。
D 委員	市役所周辺全体では、計画人口の想定以上に人口増加するのではないかと考えています。増加した人口に対して、保育園、幼稚園、学校などの都市施設が不足しないよう計画を進めてもらいたいと思います。
幹事	昨今、都心部の住宅高騰等を背景として、交通利便性の良い本市が子育て世帯等から選ばれる市場環境にあると認識しているところです。ご指摘の保育園、幼稚園、学校等については重要な課題と認識しており、庁内の各所管が連携して対応していきます。まちづくり部においては、まちづくり条例の手続き等を通して、開発案件に関する情報の庁内共有、対応等を行っていきます。
E 委員	人口が増えるということでしたが、現時点でも病院やクリニックなどの医療施設が少ないのではないかと思います。医療施設を誘致するなどして、増やすことはできないのでしょうか。
事務局	海老名市立地適正化計画では、市役所周辺地区を都市機能誘導区域に設定しています。病院が移転や新設される場合は、都市計画上の緩和規定を活用するなどのインセンティブを設けるといった手法も想定はしていますが、誘致までできるものではありません。

説明者	一点、事務局の説明について補足します。資料 1-1 の p. 32「壁面の位置の制限の変更（C 地区）」の説明の中で、海老名駅自由通路の整備について、C 地区まで実施されるようにも聞こえたかもしれませんが、現時点では、既存の自由通路から県道を横断するところまでを市の整備として考えています。地区計画の壁面制限の基準は、イオンが計画しているリニューアルに伴う通路の整備と合わせて、全体的な連続性を確保する想定です。
事務局	イオンが今後建て替え等を計画する場合に、渡り廊下等で接続される可能性も考えられるため、ここで緩和規定を設けるものです。
F 委員	中新田丸田地区土地区画整理事業の進捗について伺います。
説明者	昨年度から地盤改良工事が行われており、今年度から道路などの公共施設の整備が進められ、令和 9 年 3 月に基盤工事が終わる予定です。その後、建築工事が順次始まっていきますが、戸建や共同住宅、商業施設などの具体的な計画については、検討中です。
F 委員	保育園の整備について伺います。A 地区には、マンションも建つと思いますが、マンション事業者に保育園整備をお願いする等の取り組みはありますか。
説明者	A 地区に限って回答しますと、現時点では、そうした要望はしていません。
F 委員	令和 7 年 4 月 27 日に都市計画説明会があると思いますが、その際の議事録は残るのでしょうか。
事務局	都市計画説明会の質疑など議事録については、資料等の準備ができ次第、ホームページで公開する予定です。
副会長	公園の形が不整形な印象を受けますが、どのようにして決まったのかを伺います。また公園の権利関係について伺います。
説明者	形状については、商業施設が設けられることによる交通量の増加が見込まれる中で、商業施設利用者の車がさつき町方面にできるだけ流れないこと等、交通面を優先的に考えて道路を計画し、併せて商業施設の配置を決めました。また戸建住宅の部分については、地権者の意向も踏まえたものとなっています。戸建住宅と商業施設に緩衝的な空間を設けること、公園と商業施設との連携、戸建住宅に居住する方々の公園や商業施設の利便性も考慮しています。公園の土地については、土地区画整理事業における公共減歩により創出されます。
副会長	A-3 地区の共同住宅の使い方についてはまだ具体的には決まっていないのでしょうか。
説明者	計画を立てている状況です。
副会長	A-3 地区と公園と接する側は空地になっているのでしょうか。
説明者	道路から 2 m は壁面後退区域を設けて、工作物等を設置しないよう制限し、歩道状空地にする予定となっています。

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、以上で終了といたします。

(議事経過)

・議題(2) 海老名市住みよいまちづくり条例施行規則の一部改正について【報告】

会長	それでは、「海老名市住みよいまちづくり条例施行規則の一部改正」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2に基づき、住宅まちづくり課より説明)
会長	担当課からの説明が終わりました。 報告案件ではございますが、「海老名市住みよいまちづくり条例施行規則の一部改正」について、何かご意見・ご質問はございますか。
委員	特になし
会長	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。 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。