

令和 7 年度第 2 回海老名市都市計画審議会 会議録

・ 議案(1) 海老名都市計画の変更(第 8 回線引き見直し)について【県決定】(意見聴取)

(2) 海老名都市計画の変更(第 8 回線引き見直し関連等)について【市決定】(諮問)

会長	それでは、「海老名都市計画の変更(第 8 回線引き見直し)【県決定】(意見聴取)」 「海老名都市計画の変更(第 8 回線引き見直し関連等)【市決定】(諮問)」について、説明が重複するため事務局から一括して説明願います。
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、2 につきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
A 委員	人口増加に対する受け皿として、市街化区域に編入する動きが進んでいくことについて理解しました。私の周囲では、人口増加に対して好意的な意見が少ないと感じています。交通渋滞、保育園や小学校の不足など、人口増加による問題も想定され、市が人口 15 万人を目指すことにも疑問を抱いています。長い期間をかけて、線引き見直しに向けて準備していることは理解していますが、食糧危機や気候変動にも関心が高まっている中で、田畑を宅地や商業施設にすることに抵抗がある人もいます。これらに対する市の考えについて伺います。
事務局	今回の第 8 回線引き見直しについては、県の人口推計により、本市において今後 10 年間で 6,100 人程度の人口増加が見込まれるという結果が示されたことを受けて設定されたものであり、人口増加を目的としているものではありません。
A 委員	市が人口を増やすという考えを持たずに、農地や緑を守るという市の考えがあれば、方針も変わってくるのではないのでしょうか。人口増加の受け皿としても空き家の活用などを促進することで、田畑や緑を守ることに繋がるのではないのでしょうか。
幹事	本市の人口増加の背景には、本市の高い利便性や都心の住宅高騰等があります。都市計画を変えなければ人口が増えないというわけではありません。狭小開発などで既成市街地の住環境の悪化を招かないためにも、都市計画の観点からは人口増加の受け皿が必要であると考えています。 農業については、所管が異なるので明言は避けますが、田畑についても耕作者や後継者がいなければ良好な農地は維持できない状況もありますので、ご理解いただければと思います。
A 委員	実際に計画等を進めて行くにあたっては、人口増加による問題に対して既存の住民の不安を解消するように努め、今の住みやすさを阻害しないようにしてほしいと思います。 また、上今泉・下今泉五丁目地区の土地利用については、一部産業系のフレームを設定するとのことでしたが、その詳細について伺います。
事務局	上今泉・下今泉五丁目地区については、資料 1-1 の P12、「②新市街地ゾーン」と記載されているところをご覧ください。国道 246 号の南側に面し、中央部分には産業技術総合研究所と今泉小学校があり、その西側と東側に田畑や駐車場などが広がっている地域です。この地域は、海老名市都市マスタープランにおいて、「周辺環境との調和に配慮し、工業機能を主体とした市街地の形成を検討します。なお、すでに立地している教育施設等の土地利用状況を踏まえ、地区東側には、周辺の土

	土地利用状況に応じて住宅地の形成についても検討します。」とされています。このことを踏まえ、上今泉・下今泉五丁目地区では、一部工業系のフレームを設定しています。
A 委員	工業系の土地利用として市の考えがあったとしても、開発事業者次第で実際の土地利用の内容も変わってくるのでしょうか。
事務局	工業系のフレームの部分については工業系、住宅地を検討している部分については住居系での用途地域を検討しているため、それに即した土地利用となるよう誘導します。
B 委員	新市街地の形成による地価の上昇は、良いことだけではなく、既存の住民にとっては弊害が起こりうるのではないのでしょうか。たとえば団地等の建替えの際に、地価上昇に伴う経済的負担の増加を理由に、そこに住み続けられなくなる人が出てくるといった問題も起こりかねないと思います。既存の住民の今後の生活についても考慮した計画にしてほしいと思います。
幹事	ご指摘の話については、どちらかというとマンションや団地等の個別の問題かと思われます。分譲の団地等では建替えも実際に起こりますが、それについては、住人の皆さんの合意の中で進められ、仮に転出が必要となった場合にも住戸の資産価値に応じた権利を得られます。補償なく、一方的に立ち退きを求められることは考えにくいと思われます。管理組合等で調整していくものであると考えます。
B 委員	管理組合の相談窓口は、市にあるのでしょうか。
幹事	管理組合の主な相談先としては、実績のあるデベロッパー等が考えられますが、市に住宅政策に係る相談があれば、ケアしなければならないと考えます。現状、どこかのプロジェクトを市として支援しているということはありません。
C 委員	県の整備、開発及び保全の方針、市の用途地域及び地区計画の変更について、進めていただき感謝しています。将来の街の姿が具体的に見えてきたことは大きな成果であり、関係されてきた皆さんに対し敬意を表します。 直接本件に関係しているかどうかわかりませんが、市役所周辺地区の開発について意見します。市役所周辺地区は水田が多くありました。水田は、気候変動のリスクの軽減、気化熱による気温上昇の抑制、温室効果ガス低減等の効果があります。そのため、環境をできるだけ保全していきたいという思いもありますが、それに代わる効果ある取り組みを開発事業に盛り込めれば、前述したリスクに十分対応できると思います。一案として、さまざまなグリーンインフラを市役所周辺地区の開発に取り込むことが有効であると考えます。コストや対象範囲等の問題があり、実現は難しいとは思いますが、環境に配慮した事業者に賞を与えるなど、環境先進都市として、市の存在感を高められる取り組みを推進していただきたい。
事務局	貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。市役所周辺地区を市街化区域に編入する際に、まちづくり基本方針を定め、一定規模以上の開発行為が行われる場合には、事業者に対して植栽計画等を求めています。その他、環境に配慮した賞については、現状取り組めてはいませんが、今後研究・検討しなければならないと認識しています。
D 委員	新市街地ゾーンの上今泉周辺地区から海老名駅に向かう際にメインとなる県道407号杉久保座間線では、踏切があることも影響して、交通渋滞が多い印象を受け

	ます。この地区が市街化するとした場合、これまで以上に当該道路で交通渋滞が発生してしまうのではないかと懸念しています。道路の拡幅は難しいと思いますが、何か対策等はお考えでしょうか。
幹事	実際に市街化された場合は、人口増加に伴い、交通量の増加も予想されます。開発にあたっては、交通渋滞等についても考慮しますが、当該道路が県道であることなども踏まえると、問題をすべて解決することは難しいと考えます。この地区からは海老名駅、座間駅のほか、かしわ台駅へもアクセスは可能であり、必ずしも鉄道利用が不便な土地というわけでないと考えています。
D 委員	先ほど述べた県道とは別に上今泉・下今泉の地域からららぽーと方面への道路の拡幅等ができれば、県道への集中も防げるのではないのでしょうか。
幹事	道路整備事業については、海老名市道路マスタープランに基づいて進めています。実際、ららぽーと周辺の道路でも拡幅を行った箇所があり、結果として交通量が分散され、周辺の渋滞も多少改善されました。予算の問題や地権者との協議等をクリアする必要がありますが、車の面、歩行者の面も考えながら、安全で円滑な道路整備を進めていきたいと考えています。
D 委員	夏場の路面温度の高温化を日々実感しています。何か対策を講じてもらえないでしょうか。
幹事	ご意見として賜ります。実施にはコストの関係など非常に難しいところです。
C 委員	駅周辺の交通渋滞に関する小田急線と相鉄線の踏切対応について、横浜市が交通渋滞を解消するために行政施策として、連続立体交差事業を行った実績があります。海老名市でどこまで取り組めるかはわかりませんが、参考までにお伝えします。
幹事	本市でも小田急線の高架において連続立体交差事業を行いましたが、莫大な費用が掛かってきますので、費用対効果も考慮して、検討していきます。
E 委員	今回の新市街地ゾーンについては、南部地域ではなく、北部地域が多く選定されています。どのような経緯で選定されたのでしょうか。
事務局	地権者へのアンケート等を実施した際に、市街化への機運が高かったところ、また市のまちづくりの観点から総合的に判断して、選定しています。
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、議事 1 件目、「海老名都市計画の変更（第 8 回線引き見直し）」について【県決定】について、意見聴取を行います。 申し伝える意見はなしとして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、意見なしとして、本案件を終わりとさせていただきます。 続きまして、議事 2 件目、「海老名都市計画の変更（第 8 回線引き見直し関連等）」について【市決定】については諮問されております。 本案件については、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、答申することといたします。

令和7年度第2回海老名市都市計画審議会 会議録

・議題（3）その他

用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案について

会長 それでは、「用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案」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 担当課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。

委員 特になし

会長 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。