

令和8年度第1回海老名市都市計画審議会 会議録

- ・議題（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、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御説明いたします。 (資料1—1に基づき、住宅まちづくり課から説明)
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、何か御意見・御質問はございますか。
A委員	以前建てられていたパチンコ店から、今回の事業計画によりドラッグストアができることで、車両の出入り等の交通の問題があるのではないかと思います。交通の処理に関してはこういった計画でしょうか。
説明者	今回の事業計画は、南側の市道2605号線を主要な出入口としております。
説明者	市道2605号線は、幅員7mの道路であるため、普通乗用車の出入りに関しては、問題ないと考えております。
B委員	景観や緑化計画に関して配慮を求める基準や懸念点については、こういったものがありますか。
説明者	店舗であるため、華美な広告等が懸念点になります。
事務局	海老名市景観推進計画の中で、建物の外壁や屋根の色彩基準を数値として定めているため、基準を超えるようなことがあれば指導を行っていきます。
B委員	今後、海老名市住みよいまちづくり条例（以下「条例」という。）に基づく近隣への説明があると思いますが、手続の詳細について教えてください。
説明者	本件は、特定開発事業に該当していますので、条例に基づく近隣説明会は2回行われます。周知範囲については、主に事業区域から50m範囲の土地所有者や居住者が対象となります。
B委員	過去の特定開発事業の事例について、近隣説明会は何人くらい出席されていますか。
説明者	過去の大規模小売店舗の事例としては、令和2年の(株)エイヴィ、令和3年の(株)フラワー商事があります。(株)エイヴィにつきましては当時コロナ渦であったことから個別説明による近隣説明を実施しております。また、(株)フラワー商事については、説明会対象者71名に対し、1回目の説明会の出席者は1名、2回目の説明会出席者は0名となっております。
C委員	車両の出入口について、東河内交差点を北側から右折した場合、すぐに店舗の北側出入口があり、渋滞等が懸念されますが、交通の問題については、どのように考えていますか。

説明者	事業区域北側の県道22号の交通量が多いことから、事業区域南側が主要な出入口となると考えています。
C委員	交通渋滞については、どのように考えていますか。
幹事	大規模小売店舗については、大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」という。）に基づく手続の際に右折入店を禁止する等の指導があるかと思われます。
C委員	現時点で、海老名市から事業者に対しての指導は行っていますか。
説明者	条例に基づいた指導は行っておりませんが、大店立地法の届出に伴い、駐車場の台数や交通量調査等を行い、関係官庁と協議していると聞いています。
D委員	事業区域北側の県道22号については、中央分離帯がないため、西側から右折して入店ができてしまう状況ですが、事業者に対し海老名警察署の交通総務課から左折での出入りについて指導を行っています。
C委員	大店立地法の届出の際には、交通シミュレーションは行うのでしょうか。
幹事	大店立地法に該当する事業の中でも、店舗の規模等によって異なり、必要に応じてシミュレーションを行います。
D委員	条例第7条第2号に規定する市民活動計画や事業者に対して条例第7条第9号に基づく市民活動に対する協力を求めることはできますか。
説明者	条例第15条に規定する市民活動計画については、市民が行う緑化等の活動に関して、条例に基づき活動団体及び活動計画の認定をするものとなっています。そのため、店舗に対して活動の協力を求めることは難しいと思われます。
D委員	条例第6条には、「事業者は、市民が行うまちづくりの活動及び市が行うまちづくりの施策に協力しなければならない」とあり、条例第7条第9号には、「前各号に掲げるもののほか、市が策定した方針、計画のうち、まちづくりに関するもの」とあることから、事業者に対して、市民が行う活動への協力を求めることができるのではないのでしょうか。
幹事	本審議会での意見聴取については、事業者から提出された事業計画に対し、市で規定している計画や市民活動計画に関する配慮事項等を意見として通知するものになります。そのため、御意見いただいた内容につきましては、今後、条例の手続を進めていく中で協議をしていく内容になります。
E委員	市民活動推進委員をやっておりますが、委員会の中で活動する団体が困っていることの中に活動する場所がないという課題があります。そのため、条例第15条に市民活動計画に関する規定があるように、条例での手続を進めていく中で、市民活動をするための拠点となるような場所の提供についての協議をお願いできればと思います。
幹事	条例第15条に規定する市民活動計画については、まちづくりに関する市民活動であり、内容は限定的なものになっています。そのため、条例第15条を根拠に事業者に対し市民活動に関する要望を出すのは難しいと思われます。

F 委員	緑化計画について、西側の隣接する倉庫との間の緑地は効果があまりないように感じます。 また、緑地面積については、基準に基づいて整備されると思いますが、効果的な箇所に計画した方がいいのではないのでしょうか。
説明者	基準につきましては、事業区域の10%の面積となっております。緑化計画については、接道や敷地の条件など、事業ごとに異なるので、どこで基準を満たせるか事業者が検討した上での計画になります。
F 委員	交通に関しては、事業区域南側の市道が主要な出入りになると思いますが、車両だけでなく、歩行者や自転車が入店する方も多いと思います。県道46号は車通りも多く、区域南側の市道に入る箇所は横断歩道がないため、危険性があるように感じます。歩行者や自転車に関する交通計画について教えてください。
説明者	南側市道については、現状としては歩道がなく、対応については伺っていませんが、県道46号との交差点については、歩道の形状について県と協議を行っていく予定だと聞いています。
F 委員	特定開発事業の大規模小売店舗については、工業地域・準工業地域に限定されていますが、交通や緑化、景観の影響については、用途地域に限らず重要な事項だと思います。工業系の用途地域に限定されることになった経緯についてお伺いします。また、今後住居系やその他の用途地域について、対象を拡大する計画はありますか。
説明者	用途地域については、大きく分けて住居系、商業系、工業系に区分されております。工業系は、他の用途地域と比べて様々な用途の建物が建てられる地域であるため、工業系の用途地域として指定された本来の目的と異なる商業施設やマンションなどの計画に対しては、慎重に協議を進めていく必要があると考えております。
幹事	工業系の用途地域に限定された経緯につきましては、条例制定時の背景として工業系の用途地域について、工場が撤退した後に住居や店舗が建てられる事例が散見されたことから、まちづくりに関する影響を鑑み、都市計画審議会で見聞聴取を行うこととしています。
F 委員	南側の出入口から市道に出る際の自転車や歩行者の安全性について、車両との接触事故等の防止のため建物の配置を区域の境界から離れた方がいいのではないのでしょうか。
説明者	交通面の安全性に関しては、車両の出入口や駐車台数について、大店立地法に基づいて整理される内容になります。
幹事	今回の都市計画審議会では、特定開発事業として基本計画書の提出前に事業による影響事項の見聞聴取を行っていますが、詳細な事業計画については、今後、条例の進め方の中で、必要な協議事項を各課と協議の上、海老名市と事業者間で協議締結を行います。
会長	ほかに御意見ありますでしょうか。 他になければ、「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」については、申し伝える意見は「なし」としてよろしいのでしょうか。
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8年度第1回海老名市都市計画審議会 会議録

・議題（２）その他 海老名市立地適正化計画の一部改定について（報告）

梶田会長	それでは、「海老名市立地適正化計画の一部改定について」について、事務局から説明願います。
事務局	（資料２－１，２－２に基づき、事務局から説明）
会長	事務局からの説明が終わりました。 報告案件ではございますが、「海老名市立地適正化計画の一部改定について」について、何か御意見・御質問はございますか。
E 委員	今回の変更により、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）内の対象となる建物は、中野公園の管理棟のみとなるという説明でしたが、管理棟東側に位置する民家が対象外となった理由を教えてください。
事務局	今回の誤りは、神奈川県が国で示された判断基準とは異なる設定で解析をしたことにより、過大に区域が設定されてしまったものです。 中野公園の東側に位置する民家については、正しい解析の結果、氾濫流の影響が建物を倒壊させるほどではないと判断されたため、対象外となりました。
B 委員	神奈川県による区域設定の修正に関連し、海老名市として他に修正が必要な事項はあるのでしょうか。また、対象となっていた住民への周知はどのように行われるのでしょうか。広報等による周知は、実施されるのでしょうか。
事務局	海老名市として、修正が必要な事項として挙げられるのは、危機管理課で作成しているハザードマップです。 このハザードマップは、もともと令和7年度に改定を予定していましたが、今年度に予算を繰り越した上で、現在改定作業を進めています。 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）の修正に伴う周知については、立地適正化計画の改定を行い、その公表をもって周知の一環とする予定です。なお、立地適正化計画の改定に関しては、広報による周知はしていませんが、海老名市ホームページで公開しております。 また、ハザードマップについても、更新を経て周知する予定です。 さらに、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）の誤りに関しては、既に記者発表を行っており、ホームページにも掲載済みです。
会長	ほかに御意見ありますでしょうか。
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、議事進行に御協力いただき、ありがとうございました。