

海老名市都市計画審議会 第4回専門部会会議録

開催日時等	平成28年10月19日(水) 9:30~12:15 第3委員会室		
議案	<ul style="list-style-type: none"> ・審議事項1 中間提言への対応と(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例骨子(案)について ・審議事項2 今後のスケジュールについて 		
出席委員 ○座長	○加藤 仁美 鈴木 守 城向 秀明 伊波 武則 向井潤一郎(代理) <div style="text-align: right;">7名中5名出席</div>		
公開の可否	公開	傍聴者数	2名
事務局	副市長 畑 めぐみ 理事(都市・経済担当)(兼)まちづくり部 部長 濱田 望 まちづくり部 次長 平本 和彦 まちづくり部参事兼都市計画課長 平井 泰存 都市計画課 都市交通政策担当課長 清田 聡 都市計画課 主幹兼係長 山崎 淳 都市計画課 開発指導係長 山崎 学 都市計画課 主事補 田中 俊輔		
議事結果	議案 <ul style="list-style-type: none"> ・審議事項1 中間提言への対応と(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例骨子(案)について ・審議事項2 今後のスケジュールについて 議事結果 条例骨子案について、専門部会での意見や庁内調整等を踏まえた修正等を行い、都市計画審議会へ諮っていくこととする。		

海老名市都市計画審議会 第4回専門部会

(議事経過)

【審議事項1】 中間提言書への対応と (仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例骨子 (案) について

座長	審議事項1 中間提言書への対応と (仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例骨子 (案) について、事務局から説明をお願いします。
事務局	(別添資料により説明)
座長	審議事項1 について、ご意見等ございますか。
委員	<p>P2用語の定義の部分において「事業者：<u>市民以外</u>で何らかの事業を営んでいる者」について、「市民以外で」は必要ないのではないかと。 「事業者：何らかの事業を営んでいる者」が良いのでは。 また、「開発事業者：<u>開発事業を行おうとする者</u>又は<u>開発事業を行う者</u>」の表現について区別が分かりづらい。例えば土地所有者はどちらになるのか。それは土地所有者と別に開発事業者がいる場合に、計画段階であれば土地所有者は、「行おうとする者」であり、一方では開発の相談に来る開発事業者は「行うもの」など、表現について様々な状況が想定される。もう少し簡単な表現でよいかと思う。</p> <p>遊技場の定義について事務的であると感じた。また、ラブホテルの定義については、表現の問題かと思うが、「異性」でなければどうなのかと思うところがある。これら法的表現に倣っているかと思われるが、今一度検討してほしい。</p> <p>P2基本理念の(1)の部分において、「・・・公共の福祉の～」が唐突な表現に感じた。(2)の「<u>まちづくりは、若者から高齢者までのすべての～</u>」について「若者から高齢者までの」はあえて必要ないのではないかと。(3)の「・・・次世代を担う子どもや若者が、～」について、唐突な印象があるので検討して欲しい。</p>
座長	<p>自分も、P2基本理念の(2)の「<u>まちづくりは、若者から高齢者までのすべての～</u>」について「若者から高齢者までの」は不要と思う。</p> <p>また、P2用語の定義について、「住民」について、定義内容は関係権利者について言っているかと思われるが、住民という表現では誤解を招くと思う。</p>
事務局	<p>「事業者：市民以外で～」について、市民でも事業を営むもの、全く市民ではないが事業を行っているという意味であえて分けていたが、検討する。</p> <p>「開発事業者」について、行おうとするものとは、特定開発事業の事前の同意を求めるときの表現として、「行おうとする者」という表現を用いているが、検討する。</p> <p>「住民」の定義について住民登録をしている人とそれ以外の人(土地の権利者で市外に住んでいる者)を区別したいと思っていた。「住民」の表現については検討する。遊技場の定義も含めて、法制部門と共に整理していく。</p>

基本理念についても、頂いた意見を踏まえ検討する。基本理念（3）については、環境浄化を意識した理念としている。それは、特定開発事業の事前同意及び禁止区域を意識した理念であるため、「子どもや若者」という表現となっている。

委員 P4、P5の計画の認定要件について、土地と建物にかかわる計画において各権利者の2/3以上の同意が必要とあるが、その土地に住んでいる市民の数となるのか。土地の権利者として、面積は反映されないのか。例えば、土地は7割所有している地権者1人がいた場合と、そこに住んでいる人が多数いる場合に、数で押し切られてしまうことが懸念される。市民の数と私権の両方を反映させたものにしてほしい。

委員 そもそも対象地区の設定は、土地でまとめているものであれば、面積割合で良いかと思うが。

事務局 問題は借地権を持っている人に対する扱いになってくる。土地所有者以外の権利者について無視はできない。

委員 土地区画整理法は借地権も含めた同意になっているので、同じ考えでよいのではないか。

座長 同意基準として土地の面積比かつ人数比のバランスを検討してほしい。

委員 P5保全型まちづくり市民活動計画の市民活動グループの認定要件でメンバー構成は16才以上となっているが、計画の認定要件について同意を求める際に16才では責任が取れないのではないか。グループ構成について16才以上となるのは良いが、計画の認定同意を得る場合には16才ではいかがなものか。

事務局 あえて選挙権同様の18才ではなく16才としたのは、この条例制度を活用して、高校生でも何らかのまちづくり活動を促進したい考えたからである。

座長 いずれにしても、グループ認定要件の年齢と、計画の同意対象年齢が同じであって良いものか否かは検討してほしいと思う。

委員 P7の下段で、建築協定又は地区計画を活用しなければならない地区の対象地区において「開発事業により新たに整備された一団の住宅地」とあるが、海老名市には住宅地以外の地区計画もあると思うが、その場合について条例化に反映されるのか。

事務局 基本的に住宅地以外の地区計画については都市計画上の市街化編入などで用途が定まる。この制度の趣旨としては、市内で開発される区域について、過去は建築協定の認定を受けているケースが多く、最近では少ない。この制度は、そうした意味で一度原点に戻り、ある程度一団にまとまって開発される場所については、認定を受ける方が良いと思っている。

委員 P6の「提案のできる団体等 ①提案地区内の・・・及び他の権利を～」について、他の権利とは何か。

事務局	省略して <u>他の権利</u> としていた。都市計画法に沿って具体的に表現を改める。
委員	<p>P8の大規模土地取引の届出制度について、土地面積が区分けされ届出が出された際の対応はどうか。例えば開発の例では、県は開発許可にあたりいくつか基準をもって、たとえ区分けされた届出が事業者の名前を変えて提出された場合でも、一連性があると判断すれば、開発行為として取り締まるようにしている。</p> <p>この土地取引の届出制度においてもそのような審査や運用基準となっているという理解でよろしいか。</p>
事務局	開発行為の場合は、区分けされた届出か否か判断しやすいかと思うが、土地の売買では、一連性があるか判断は難しいと思う。検討する。
委員	<p>P6の「提案できる団体」とは海老名市の団体に限ったものか。</p> <p>海老名市に限ったものであれば、限定する表現にした方が良いかと思う。</p>
事務局	P6「提案できる団体等」の冒頭において、市で活動するNPO団体に限ると明記する。
座長	P8の大規模土地取引行為の届出制度について、届出時期を売買契約予定日の3か月前までとされているが、他自治体と同様に6か月前とするのはどうか。若しくは、段階を踏む等の手続きとするなど、研究してほしい。これについては意見があったことを受けていただければよい。
事務局	6か月前では早すぎると思っている。
委員	P5活動計画「a.ルール型まちづくり市民活動計画」「b.保全型まちづくり市民活動計画」の区分がわかりづらい。例えば、開発事業に対して反対する動きについては、aかbかどちらになるのか。
事務局	この条例の趣旨では、反対運動に対して適用するものではない。例えば、開発しようとしている森林があり、事業者とともに土地所有者がそれを守ろうとする働きについてはこの条例適用が可能かと思うが、この条例制度を使って、阻止しようとすることは意に反している。土地所有者とその周辺の人達で、保全しようという動きであれば、「b.保全型まちづくり市民活動計画」の適用となる。
座長	しかし、反対運動とまでは言えないが、開発がされる時に、この計画をもって運動がおきることもあるのではないか。
委員	それは、地権者の2/3以上の同意が得られていない状況ではないのか、同意が得られていれば反対運動は起こらないと思う。
事務局	開発事業を推進する前に、記録に残す形で説明を行い、事業者側と地権者側と協議していく形になり、これは反対が起こらないようにする条例であり、それは2/3以上の同意を求める必要がある事もそのような意味である。土地所有者が納得したものになっているのであれば、問題無いと考える。

委員	<p>P5活動計画 「c.施設管理型まちづくり市民活動計画」について、運用した結果、相応しくないと判断出来る場合には、今の流れだと、計画実施後に5年ごとに精査していくとされているが、これは誰が精査していくことになるのか。</p> <p>また、組織に委託したが実際に偏った使い方になっていくのではないかと心配だ。</p>
事務局	<p>市が精査していくことになる。5年ごとに精査していくとあるが、毎年活動報告は上げてもらう事になる。その積み重ねで5年経った際に活動全体を精査していく。</p>
座長	<p>P5活動計画 「a.ルール型まちづくり市民活動計画」とP6の法に基づく地区計画の案の提案制度のつながりについて伺いたい。</p> <p>これは、まちづくりという段階ではあくまで条例に基づいて作っていき(P5の市民活動制度)、それとは別に、ハード面といえる法律に基づいた地区計画の提案制度の両方があるという解釈でよいか。</p>
事務局	<p>その通りである。地区計画制度になると、都市計画法に係る部分になるが、そこまでに至らない、自分達のルールをつくる場合にはP5の形になる。</p>
座長	<p>P7の地区計画について住宅地だけではなく、調整区域から市街化区域になる場合に地区計画を定めることがあるが、調整区域の中で、何かしたい場合にも、地区計画が必須になるのではないかと。</p>
事務局	<p>既存の制度の中にあるため、この条例には入れていない。神奈川県で調整区域で地区計画をつくって土地利用を図ることは実際に行っている。</p>
委員	<p>P10で周知範囲について距離を定めているが、今までに障害・福祉施設に関して周知範囲外の声で、計画が頓挫してしまうケースがあったが、この周知範囲については、建物の用途に応じた区分はないのか。ないのであれば、事業者にとっては合理的な手続きをしているにも関わらず、計画が頓挫してしまうことは不合理なものだと思う。そういった事が起こらない様に行政側として、周知範囲についてははっきり言える基準であってほしい。</p> <p>途中で、建物の用途に応じた周知範囲の基準を作るようなことがあってはならない。その部分については基準の根拠づくりはしっかりしてもらいたい。要望とする。</p>
事務局	<p>基本の20mとは隣地とさらに隣の奥隣となる範囲と考えている。介護施設や福祉施設について市が事業者となる場合がある、その際には、周知範囲外のところにも事業周知をしていたりする。今回の場合は土地利用の種別で細分化している。</p>
座長	<p>海老名市には紛争条例がないが、通常は高さの2倍となっている。また他の自治体では建築物の高さに応じた基準もある。</p>
委員	<p>マンションであっても、縦長か横長かで様々な声が出てくると思うので周知範囲について検討する余地はあると思う。</p> <p>またP9「開発区分ごとの周知方法」の部分で、「住民の求めに応じ」とあるが、事業者に対して説明会の実施を求めるということによいか。その場合の説明会実施については市に結果報告することになっているのか。住民が説明会実施を求めた場合でも、事業者側から説明会実施したと報告が上がってくるのか。</p>

事務局	事業者から周知の報告義務となる。
委員	もし、説明会実施について双方に食い違いがあった場合はどの様に対応するのか。
事務局	仮に、住民側から実施されていないと連絡があれば、事業者に対して指導をしていく形となる。
委員	<p>P10※4の部分について、「用途を問わず～、但し既存建物の建替えは除く。」とあるが、建替えであったとしても用途変更がある場合や、規模が2倍以上になるなど、開発許可を要する場合が出てくるので、それについては建築に準ずる形となるため、記述の表現に配慮して頂きたい。</p> <p>P11 の手続きについて、フローでは入れられなかったと思われるが、表の項目ごとに手続きが行われるのであれば、項目間毎に「▼」のような表現を入れた方が、理解しやすいと思う。</p>
委員	周知結果を市に報告するようになるが、周知の範囲内について意見が出された際には、事業者と協議していく形になると思うが、周知範囲外からの意見が出てきたときに、周知範囲の明確さはどこで判断するか、周知範囲内の意見か範囲外の意見なのか交通整理は必要に思われる。
事務局	条文では明文化していないが、仕分けはしなければならないと思っている。事業者側のやり方にもよるが、市で行う場合には周知の際に、受付で住所を記入してもらい確認している。
委員	P12 の禁止区域について、既存の禁止建物においては既存不適格として扱うのか。また、P12 の下段、事前同意の手続きをしなければならない時期について、「特定開発事業構想届出書を提出しなければならない時期は～事前同意を <u>得られた場合に・・・</u> 」とあるが、事前同意は先に行ってから、特定開発事業構想届出書を提出となるのか。しかし、P11 の手続きでは、事前同意の手続きの際に特定開発事業構想届出書提出が入っている。どちらになるのか。
事務局	<p>遡及措置は取れないので、あくまでも今の建物においては、既存不適格として扱う。増築・改築については規制する。</p> <p>事前同意の手続きをしなければならない時期については、表現を変える。事前同意の手続きは、開発基本計画書の提出の6ヶ月前という様な表現に改めたい。</p>
委員	<p>P13 特定開発事業（遊技場以外）の同意基準のところ、都市マスタープランで工業系と定めた地区において、絶対的にマンション等の住居系は不可であるという事ではなく、工業地域に指定したが、周辺調和を加味して最終的には市長判断になるという解釈でよいか。</p> <p>また、「④道路交通等への対策が十分に行うことができる。」とあるが、ここでいう道路交通等とはインフラ整備の事業者のみか、交通とはどこまでになるか。</p> <p>P13 中段の「10 開発指導基準 道路関係」について、この基準にすれば、市は帰属を受けるという事になるのか。</p>

「10 開発指導基準 公園・緑化関係」について、3～6%の緑地・広場を設けるとなっているが、ただし書きの部分で、整備面積が150㎡以下の場合には公園整備協力金に替えられるとあるなかで、3～6%の緑地・広場の確保をすべて150㎡以下で計画された場合にはどう対応するのか。1箇所に纏めるよう協議がなされることが明確になっていればよいかと思う。

P14の教育社会施設関係について確認となるが、住戸の戸数に応じて、教育施設の受け入れ協議実施の記載があるが、例えば高齢者マンションの場合では、住宅戸数に対して子供の数が少ないといったことが想定される。あくまで協議が前提で子供が入ることが想定された場合に、次の手続きに移るという考えでよろしいか。

事務局

P13 特定開発事業（遊技場以外）の同意基準について、都市マスタープランとの整合性は今回の制度では、仮に同意であってもある程度の条件をつけた同意も有り得ると考えている、それは選定のきっかけになったマンション開発について、分棟や北側の日陰など、条件的同意もそういった意味で、著しく都市マスタープランから逸脱しなければ同意になり得るのではないかと考える。道路交通については例えば、同意する事業者側がどういう対応ができるのかという焦点にしている。構想段階で掲げている計画・対策をだしてほしい。それが自費施行となるのか含め同意判断材料とする。

いずれにしても幅員6m以上で通り抜けが出来れば帰属を受けていく。

公園・緑化関係については、150㎡未満となるものが分散しないように、配置についても協議していく。

教育施設については検討中であるが、川崎市があくまでお願いのレベル。開発事業者が負担しなければならないと市条例で定めることは厳しいかと思う。

委員

特定開発事業についてP12の遊技場等の建築等禁止区域で、「禁止区域 ①商業地域以外の市街化区域」という事は、商業区域では禁止されていない訳で、P9の遊技場（ぱちんこ屋など）とラブホテルの表現について、住居系用途地区での遊技場・ラブホテルと表現したほうが良いのではないかと。P9の開発事業の区分では、特定開発事業というものが、用途地域にそぐわない特定の建築であるという事を示しているのであれば、表現は明解にすべきと思う。

また、P15 建築敷地の最低限度について、用途地域において、敷地の最低限度を指定したものであると解釈してよいか、これは他自治体を参考にしたものなのか。

事務局

参考にしているものもあるが、土地価格が高いため、あまりに広すぎても活用されなくなる可能性がある。妥当なところで定めている。

委員

それでは既存の用途において不適格率はどの程度になるか。

事務局

不適格率については、算出していないが、市街化区域の住居系では基本は100㎡となっているが基準を満たしていないところもあるだろう。この面積規定については、開発事業におけるもので、開発事業に該当しない場合であれば、努力義務となる。

委員

120㎡についての根拠が明解になればよいかと思う。

また、都市計画審議会の役割としては、意見を述べるとなっているが、意見を述べた場合に、事業者とやり取りすることはないという理解でよいか。あくまで判断を下すのは市長であると認識でよいか。

事務局

そのとおりである。

座長

特定開発事業に、市街化調整区域における開発は入れることができないのか。この条例に入れることは必要ないのか。

委員

調整区域における開発については、都市計画法において、審査があり土地利用の政策に重きをおいていることもあり、かなりの縛りがあるので今回の条例に入れ込む必要はないと思う。