

## 海老名市都市計画審議会 第5回専門部会

(議事経過)

【審議事項1】 当面のスケジュールについて

- ① 次回都市計画審議会について
- ② 説明会及びパブリックコメントの実施について
- ③ 都市計画審議会への提言時期について

座長                      審議事項1『当面のスケジュール』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-1により説明)

座長                      審議事項1『当面のスケジュール』について、ご意見等ございますか。

委員                      パブリックコメントの説明会には、どの程度参加者が集まるのか。また、説明会場は何人程度入れるのか。

事務局                      蓋をあけてみないと分からないが、当市ではこれまで開発関連で幾つかの課題があり、そのような方々が来られて意見が出るのではないかと想定している。また、市内の業者については可能な限りお知らせをするつもりでいる。会場は200人程度入れる。

委員

業界団体の代表についてアンケート等は実施しないのか。パブコメは市民の為にあると思うが、業界などの専門的な方面について周知してはどうか。広く一般の方々に知っていただくことも重要だが、専門的な内容もあるため、業界団体への周知も必要ではないか。

事務局

業者1社ごとに説明するのは難しい為、例えば宅建協会等の代表にご案内して、周知をお願いする等考えており、そのように進めていきたい。

委員

議会上程はいつになるか。

事務局

出来るだけ早くとなれば6月議会となるが、色々な手続きの中で少しでも調整が必要となれば後になる。

委員

6月以降と了解した。

委員

相談が来ている現在進行している案件については、どのような運用をするのか。施行前と施行後で説明が難しいのではないか。

事務局

議会に諮り可決され条例制定が決まれば、当然それに基づき条例施行前であっても行政指導はやっていくつもり。また、パブコメを実施し、広く周知をした後で、意見を取り入れるところは取り入れていきたい。内容を整理し、固まった段階で出来るだけ可能な限り、窓口で指導していくつもりである。

4月に入らないと何とも言えないが、やはり例規審査をして内容が固まらないとなかなか窓口では指導することは難しい。

座長 時期的には早くて6月議会か。

事務局 6月議会に上程できて、ご承認いただけるかどうかですが、そこまで手続き的に進めると広く条文が出回ることになる。それに基づいて指導をしていきたい。

座長 条文が固まるというのは、議会に上程した時点ということか。

事務局 実際は、5月の段階で議案書を作るので、中身は固まってきている。それが9月議会に上程となれば、それぞれが後ろにずれ込むことになる。



## 海老名市都市計画審議会 第5回専門部会

(議事経過)

### 【審議事項2】パブリックコメントの実施について

① パブリックコメントの資料について

② 第4回専門部会からの変更事項等

座長 審議事項2『パブリックコメントの実施』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-2により説明)

座長 審議事項2『パブリックコメントの実施』について、ご意見等ございますか。

委員 この条例において、そもそもの都市計画法上の開発に係る施行規則を上回るものはあるのか。若しくは網羅する項目はあるのか。

事務局 都市計画法において、地方の実情に応じた開発技術基準を定める事ができている。それは技術的細目と言われる各項目においては、緩くも厳しくもできているが、当該条例については厳しくしている部分もあるが、今回はそれらを明確にわかるようにしている。

委員 具体的な項目としてはどんな事か。

事務局

道路について行き止まりの基準を60mと定めている。また公園について協力金を設けている。ただ、技術基準について独自に制定している自治体は多く、この基準が緩いと捉えられるか、厳しいと捉えるかは一概に言えないかと思われる。

座長

法律と条例は同列の意味を持っていると考えられてきている。地方の実情を踏まえて詳細になっていることは良いと思う。

特定開発事業の部分で、事前同意から構想届に対する通知書と改めたこと、建築等禁止区域から建築等抑制区域と改めたこと、構想届の届出時期を6ヶ月前から3ヶ月前としていることについて、皆様の意見を伺いたい。

事務局

補足として、具体的に事前届の期日を設けている自治体は、宝塚市があるが、珍しい事例だ。鎌倉市に厳しい条例があるが、建築確認申請を出す前までに届出を行うとされている。

今回6ヶ月前から、3ヶ月前と改めたのは、例えば、他自治体が事前同意を得るときには詳細な図書を必要とされているなかで、土地利用計画はもとより、構造図など、より詳細な図面を必要としている。そのような段階では事業者も設計について投資をしているため、不同意にした場合に、計画が変更または中止することが不可能となる場合も考えられる。それらを鑑み、計画の調整・中止を検討できる期間として3ヶ月前に構想届を提出する規定とした。事前届出の提出期間が早ければ早いほど、計画の調整や中止ができるかと捉えることもできるかもしれないが、

6ヶ月前では計画が曖昧な状態となる恐れもあり、早すぎると判断した。

委員

特定開発事業の指導する内容について、通知書とは、建築物に対して指導していくと考えてよいのか。抑制区域を定めて近隣住民を含め地区全体を指導するということか。

事務局

抑制区域内で特定開発事業の対象となる建築等を計画する構想届に対して、都計審で意見を頂戴した上で、庁内で検討し事業者側に計画見直しを求める形となる。そうしなければ、抑制区域の意義がない。しかしながら、事業者側でそれは出来ないとして、届出が提出されるのであれば、青少年関係や景観関係など周辺への配慮を求める何らかの形で指導していきたい。その指導内容については条例の規則の中で考えている。

委員

抑制区域という表現では従わない可能性があると考えられないか。また、抑制では、罰則の適用もできないのではないか。禁止としないのは敗訴が考えられるという理由からか。

事務局

他の自治体の条例制定の経過を確認してみると、行政手続法の下に各自治体の行政手続条例を定め、ぱちんこ屋やラブホテル等の禁止区域を定め、計画の際には事前同意を必要としている自治体がある。しかしながら、事前の届出に対して、届出を不同意とした場合でも、事業者が建築確認申請を特定行政庁に届けた場合には、特定行政庁はその届出を重視しなければならない。たとえ条例で禁止区域を設けていても、確認申請を拒むことはできない。

委員

それは、禁止区域を設ける意味がないということか。

事務局

直接的な効果ではなく、条例を策定したことを広く知らしめて、ある程度の抑止効果に期待したい。条例を執行する時の趣旨としては、何か実例があり、住民が直接被害を受けたトラブルがあって、行政の範囲内で収めるためにどうしたらよいか、そのような事実が絡む場合は、仮に裁判になったとしても強い。

危険を回避する抑制という意味で、開発を押さえたいと考えたが、色々研究したところいきなり禁止とするとかなりのリスクがある。条例で出来る範囲で頑張ろうと意欲をもって検討はしたが、個々具体的に内容を詰めていく過程で、市のリスクと開発事業者の経済活動や財産権など、総合的に判断した上で抑制区域としている。

現段階の判断としては、広く公表することによって少しでも抑制ができればと考えている。

委員

禁止区域とすることがリスクなのか。

事務局

禁止区域を決めてそれに基づく行政手続きを踏むことによって生じるトラブルが起きた場合を考慮すると、現段階では禁止区域とすることは難しいと判断した。

委員

開発を認めたことになるのではないか。抑制・指導では効力が薄いのではないか。禁止区域としていたことが魅力でもあった。少し残念に思

う。しかしながら、市のリスクであり、ひいては市民のリスクとなると判断したのであれば、仕方がないといえるかもしれない。

事務局

今後、条例を運用していく中で、様々な問題が生じ、周辺住民に対して直接的なリスクが高くなるようであれば、改正して禁止区域にすることや、許可制にするなどの可能性はある。

委員

しかし、現段階では認めていることになるのではないか。開発の可能性が0ではない状況か。

事務局

確かに可能性は0とは言えない。例えば30年、40年後に区域内のマンション等の居住者が減り、地域全体の土地利用転換が進むと、抑止力は低下する可能性もある。その時には別の基準で押さえていく必要があるかもしれない。

委員

抑制でも、禁止でも結局は法律によって、認めざるを得ないのであるならば、禁止とした方が分かりやすい。

委員

私は、いまの議論について、構想届に対して市長の通知書としている判断はぎりぎりの選択ではないかと考える。

開発事業者としては信念の下で計画している訳で、例えば行政側としても必要となる施設においては、逆の立場で住民理解を得ている。そういった状況を加味すると、抑制区域と設定した判断はぎりぎりの選択と言えるのではないか。

委員

鎌倉市はラブホテルが藤沢市と比べて少ない。何か理由はあるのか。

事務局

禁止区域を定めているが、先ほども申し上げたように、行政手続法に沿って建築確認申請が提出されれば止めることは出来ない。しかし、鎌倉市では住民の意識も高い。また、議員提案で禁止範囲の対象となり得る保護施設を増やしている。議員意識も高い。そういった地域性もあるのではないか。

事務局

確認申請に対して風営法と旅館業法の扱いで変わってくる。湘南エリアはリゾート系として実態はラブホテルだが旅館業法に基づいた届出のホテルが多いのではないかと。旅館業法の届出では海老名でも可能となってしまう。

委員

辻堂でも、1階を食堂とした形でラブホテルの届出が出され建設されている。届出はあくまで食堂があるため旅館業法での届出となっているのではないかと。

鎌倉の例で言えば、条例で定めることで、市民の中で建築してはならないという意識を喚起し、一定の抑止効果はあるのではないかと考える。

座長

神奈川県内で、禁止区域を定めている自治体はどの程度あるか。

事務局

ぱちんこ屋については鎌倉市のみ、ラブホテルについては、厚木市、大和市、藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、清川村、愛川町となる。真鶴町は

まちづくり条例で規制を定めている。

座長

委員の意見としては、禁止区域とするべきということか。

委員

そうではなく、私は文言の表現ではなくとも、一定の抑止効果は生まれるのではないかと思っている。開発行為について、当該条例では、ラブホテル、ぱちんこ屋を対象としているが、それ以外にも保育園建設に対して問題となっていることを踏まえると、禁止という表現が正しいかは考えなくてはならないと思う。

委員

用語の定義について、昨年 I R 法が制定された。当該条例では特定開発事業のひとつに遊技場等の建築とされているが、I R（統合型リゾート）について遊技場等に区分されるのか。それとも別の区分とされるのか。

今後、I R（統合型リゾート）の簡易版のような施設も出でくるかもしれないため、研究してもらいたい。

事務局

用語の定義は、資料 2 ページにおいて、ぱちんこ屋は風営法第 2 条第 1 項第 4 号に規定するものとし、ゲームセンターについても同法第 2 条第 1 項第 5 号に規定するものとしている。今後、風営法に該当するとなれば、海老名市では当該条例の対象となる。

座長

これまでの意見から、条例施行時に抑制区域と表現するか禁止区域と表現するか、どちらが適当であるかが課題となるが、中身は同じに見える

る。それならば、禁止区域とすべきかと思う。

しかしその時代変化において、やむを得ず禁止が出来ない計画もあるかと思われる。その部分については特例事項を記載して対応する形ではいかがか。

事務局

あえて抑制という表現を使ったのは、現在の調整区域における意味合いを倣っているもので、調整区域では市街化を抑制する区域としており、市街化を禁止している訳ではない。その意味合いに倣っている。禁止という表現は都市計画法上においてもあまり存在しない。また、まちづくり条例という視点で考えると禁止とは強行なイメージがある。

委員

手続き上の届出という行為と、同意を得る行為について、確認したい。そもそも、市長の同意を得るという行為がリスクとなるのか。事業者側の届出行為自体は問題ないと認識して良いか。

事務局

同意を得る行為とは一つの許認可であり、重い扱いとなる。

委員

例えば、禁止区域と表現上は定めて、届出行為だけとする手続きではどうか。言葉だけの抑止力としては禁止区域とした方が効果は高い。

事務局

届出としても、受理した時点でスタートとなり、ある一定の期間が過ぎると不作為として扱われるリスクがある。届出と申請はその様な違いがある。

委員

例えば、いずれにしても同意しなければならない状況になった場合に、最終的に同意することが、お墨付きをしていることになるのではないかと。それは良くない。

提案だが、届出を受けた際に、その内容を公表することは出来ないものか。その意図としては、住民意識を向上させ抑止効果を生む意味をもつと思う。

事務局

同意という行政処分をしたことで、委員がおっしゃられるとおり、お墨付きとなり、今度は、反対にそのお墨付きをしたことに対して住民から反対運動が出てくる逆転のリスクもある。

座長

議論をまとめると、手続きとしては、届出として、言葉の表現は抑制区域か禁止区域か再度、検討してほしい。

委員

抑制区域か禁止区域か、どちらにせよ、特定開発事業という行為がどのような事か明確にしたことについては評価できる。

座長

手続きについては非常に重要となる。鎌倉市では市民等に開発事業の予定があることを早期に公開することを趣旨として、大規模開発事業については図面から全て、インターネットで公表される。その様に市民にも考えさせる手法が必要ではないか。手続きフローについて検討をお願いする。

事務局

補足となるが、現整備内容では開発行為において、基本計画書が提出された際には市民に公表し、また事前協議書の際にも公表するという、2段階の仕組みとなっている。特定開発事業については、届出があった時点で公表するか否かについて、迷っていたが、再度検討してみたい。

座長

その他、特定開発事業における抑制区域について、以前までの案は商業地域以外の市街化区域となっていたが、今回は商業地域、近隣商業地域以外の市街化区域と変更になっている。また、事前手続きについて、届出が6ヶ月前の提出義務から3ヶ月前となっているが、皆様から意見はないか。

事務局

6ヶ月前では、内容が伴っていない場合があり、3ヶ月前であれば、詳細設計までとはならず、調整は出来ると考えている。

座長

開発指導基準と罰則について意見はありますか。

公園の設置について、P13 公園関係の②では、公園設置は原則不要として、一部の場合で協力金を求める形となっている。これについて説明してほしい。

事務局

海老名駅周辺の商業地域と近隣商業地域、厚木駅とさがみ野駅の近隣商業地域に係ることだが、例えば、中央三丁目のような土地利用の中で、1年の半分以上が日影となると、公園を維持管理する市のリスクを考え、協力金とした方が良いと判断した。

座長 日影規制については条例において規制はしないのか。

事務局 日影については建築基準法上で定めているため、特定行政庁ではないことから、公共施設の整備についての部分まで留めさせてもらった。

座長 今後日影において、住み続けられなくなると、空き室が増える可能性がある。日影について担保があればと思うが、検討はされていないか。

事務局 建築基準法による扱いについては、難しい。

座長 特定行政庁ではない範疇で規制できる部分はないか。

事務局 定めるとなると、地区計画でルール付けをしていく方法か、特別用途地区を定める様な方法になるかと思う。しかし、これらは地域全体で都市計画の手続きを進めていく形となるため難しい。

座長 駐車場の規定については、しっかりと明示されており、事業者側からの視点で見ると分かりやすいと思える。

ほかに、罰則についてはいかがか。

委員 5万円以下の過料となっているが、これだと払ってしまえば良いとなりそうだ。

事務局 罰則のなかでは、事業者名の公表が一番重いと思っている。また、検

察協議のいない5万円以下の過料としている。

委員

ほかの自治体の罰則はどうか。

事務局

自治法において可能な範疇とした。あえて検察協議を行うより、事業者名の公表とする方が、重いと考えている。過料の上限は5万円である。

委員

大規模開発において500㎡未満で分割して開発行為を行う事業について、規制はできないものか。例えば、期間の制限を定めたり、罰則とは少し異なるかもしれないが、対策はないものか。

座長

期間の制限を定める条例は、他市で条例化しているところはある。鎌倉市がそうである。

事務局

一団の基準を設けている。従前の土地利用をベースとして区割りする場合には、全体を捉えて土地利用の計画を諮るように定めている。また、大規模土地取引行為の届出についても同様に従前の土地の規模で扱うこととしている。

委員

崖地についての基準は条例に入れる必要はないか。河岸段丘が多いなかで、法面で開発行為を行う場合の基準は定めないか。

事務局

地方で定める事ができる技術的細目基準について、擁壁の構造基準まで定めてしまうと、もし何かあった場合に基準の適合性問題に発展する

可能性がある。擁壁構造については、あくまで事業者側の責任で設置すべきと考えている。その基準については国交省が定める基準をベースとする。

委員

ラブホテルを建築しようとする事業者がこの罰則を見て5万円以下の過料であれば、強引に建築するのではないか。公表が怖いのであれば、届出なしに、建築する可能性がある。公表を恐れる事業者はまともな事業者であり、そうでない場合には、罰則で取り締まるのではなく、前段階で取り締まる仕組みが必要であると思う。

事業者側の立場で考えると、建築できる可能性はあるとみえる。

事務局

抑止効果として禁止区域と表現して姿勢を示す意味はあるが、手続き上の面では、基本計画書の届出段階で周辺説明会を開くことになっている。廃棄物処理施設の周知範囲が一番広い300mとなっており、次いで遊技場とラブホテルが半径100m以内の範囲で開催しなければならないとなっている。また、事前協議書の届出段階でも説明会の開催が必須となる。

座長

この骨子案のなかで手続きフローが入っており、どの様なプロセスを踏むか分かるような資料となれば良い。

委員

パブコメ資料となれば、同じことを思う方が多いと思われる。結局は何を守れば良いか関心持たれる。手続きフローは入れておくべきだと思う。

また、県の開発許可の前に、当該条例における手続きが必要という事がもっと分かり易く整理されているべきである。

委員

もし、条例手続きを無視して、特定行政庁に直接建築確認申請を持っていくと受理されてしまうという事だが、ラブホテル建築について例えると、普通の事業者ではしないことをする事業者に対して、ハードルが低いと思う。それらの事業者に対し、歯止めをかける規制でなければ我々市民は困ってしまう。本来の条例意義としては、それを規制するものであるべきではないか。罰則もこれ以上は難しいのか。

座長

どんな厳しい条例でも、限界もある。国立市の事例で、前市長が敗訴している。あとは、市民が強くならなければいけない。歴史的に重ねていくほかない。時間はかかるが、市民がうるさければ悪徳業者は入ってこない。

委員

歴史をつくる為には、そういう仕掛けを作らなくては歴史にならない。それを始めから規制が緩いものになってしまうのは良くない。そのきっかけをつくるのが条例制定の趣旨であると思う。歴史をつくるというスタンスを海老名市が率先してやらなくてはいけないのではないか。せっかく開発の余地があるところなので、海老名市が法を改正させるような動きを示してほしい。これは意見である。

委員

表現の抑止力について賛成でもあるが、その名称表現の他に、区域を条例で定めて終わりではなく、例えば、その区域では建築行為が規制さ



その場合には、自主的に資機材を整備していないと難しい。公園の避難場所とは考え方が異なる。

座長

その他ご意見ありますか。なければ、修正可能な部分については修正を行い、今月の 24 日に開催する都市計画審議会で報告していただきます。宜しくお願い致します。