

提 言 書

《 中 間 提 言 》

(案)

～ (仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例の制定について ～

平成28年8月18日

海老名市都市計画審議会
専 門 部 会

海老名市都市計画審議会は、平成28年6月23日に開催した平成28年度第2回都市計画審議会で、海老名市長から「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例の制定について」の諮問を受け、専門部会を設けて7月20日と7月22日の合計2回の審議を行いました。

このたび、2回の審議の過程で各委員より示された意見についてとりまとめを行ったので、ここに中間の提言するものである。

なお、海老名市都市計画審議会専門部会の委員はつぎのとおりです。

(座長)	加藤 仁美	学識経験者 (東海大学工学部教授)
(委員)	大坂 城二	学識経験者 (元海老名市議会議員)
	鈴木 守	学識経験者 (元海老名市議会議員)
	市川 洋一	市議会議員 (海老名市議会議員)
	久保 徹	関係行政機関職員 (神奈川県厚木土木事務所東部センター所長)
	城向 秀明	市民 (市民公募)
	伊波 武則	市民 (市民公募)

1 はじめに

海老名市のまちづくりは、「快適に暮らす魅力あふれるまち 海老名」を将来目標に掲げた「海老名市第四次総合計画（平成20年3月策定）」や、その実施計画にあたる「海老名市都市マスタープラン（平成22年9月策定）」等に基づく各種施策の実施により、近年めざましい発展を成し遂げております。市の人口が13万人を超えてなお増加傾向にあることは、こういったまちづくりの成果により本市の魅力が増加していることの表れと考えられます。

一方で、「かがやき持続総合戦略（平成28年2月策定）」でも述べられているとおり、長期的には本市においても人口減少、少子高齢化の課題は避けられないものであり、課題解決のためには、まちの魅力を持続させ、向上させて、次世代を担う若者の希望にこたえていくことが求められています。

そのような中では、まちづくりの制度面においても、市民の声がより一層反映されるような仕組みの構築や、良好で魅力的なまちの環境を守り育て、次代に受け継いでいくための仕組みの構築が重要であり、今回の諮問にあった「(仮称)海老名市住みよいまちづくり条例の制定について」は、そういった要請に応えるものであると評価いたします。

本中間提言は、上記認識のもと、市から提示された条例の概要(案)について、環境の保全とまちの発展とのバランスや、公共の福祉と私権とのバランスといった点について配慮しつつ、「海老名のまち」という市民共有の貴重な財産をいかに次代に引き継いでいくべきかという観点に立って審議を行い、とりまとめたものであります。

2 条例の基本理念について

(1) 事務局案概要

- 1 まちづくりは、相模川や農地を恵みとした自然環境をはじめ、九里の土手などの斜面緑地や田園風景と調和し、豊かで快適な住環境を次世代に守り引継ぎ、育むよう行われなければならない。
- 2 まちづくりは、市民および事業者らが自ら主体となり、市との相互理解、責任と信頼の下、協働して行わなければならない。
- 3 まちづくりは、公共の福祉を優先させるとともに、安全かつ安心な住環境を確保するため、計画的に行わなければならない。
- 4 まちづくりは、次世代を担う子供や若者を健全な生活環境と教育環境の中で育成することを目的に行わなければならない。

(2) 専門部会提言

条例の基本理念は、条例の根幹をなす重要な事柄であることを踏まえ、以下について考慮されたい。

- ① 土地利用の権利と公共性（公共の福祉）、開発と自然環境の保全、これら相反すると思われる双方のバランスをとった内容とされたい。
- ② 次世代に繋ぐまちづくりを盛り込まれたい。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

大坂委員： 自然環境に対する理念は良いが、九里の土手の記載は必要か。

鈴木委員： 自然との調和を前面に持って来ていることは良いことである。

伊波委員： 自然との調和はあるべきで、景観条例との整合は確認する必要がある。

久保委員： 自然環境に特化させず、活力あるまちづくりなどを含め、多様な価値観を包含する意味を込めて「豊かで快適な住環境を守り育む」といった整理にした方が良い。

加藤座長： 開発と保全のバランスを保つ内容で整理した方が良い。また、次世代の人を含め、皆が関わり守っていく表現が良い。

3 市民協働の制度と市民から提案できる制度について

(1) 事務局案概要

制 度 名		制度の目的
(仮) まちづくり 重点地区制度	市民発意	市民等が主体となり地区の課題に緊急的かつ重点的に取り組むことを目的にまちづくりを推進する協働型制度
	行政発意	地区の課題に緊急的かつ重点的に行政が主体となって取り組むことを目的にまちづくりを推進する協働型制度
(仮) まちづくり市民活動制度		市民等が主体となり住環境の保全、まちの活性化などを目的に活動を支援するための市民参加型制度
提案型地区計画制度		都市計画法第16条に基づく地区計画の提案制度
都市計画の決定及び変更に関する提案制度		都市計画法第21条の2から5の都市計画提案を含む提案制度

(2) 専門部会提言

他市の事例等を踏まえ、各制度がどのような計画や活動内容をイメージしたものなのかをより具体的に整理するとともに、以下について考慮されたい。

- ① 「まちづくり市民活動制度」は、ハードな活動とソフトの活動とに分けることが望ましい。更に、土地利用と施設管理とに分けることも望ましいことから、条件の整理とともに制度の細分化を検討されたい。
- ② 市民からの提案をどのような基準で市が判定するのか、その手続きの流れを含めて整理されたい。
- ③ 要件にかかる市民の年齢について、民法など他の法令と照らし合わせて、年齢の引き下げについて検討されたい。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

大坂委員： 自治会・町内会との利害調整の方法を条例に含めてもらいたい。

加藤座長： ルールを決める上で同意率は必要、まちづくり市民活動制度はハードとソフトの2本立てに整理した方が良い。

伊波委員： 条例にソフト面を入れることでエリマネ活動の妨げになるのではと思える。

久保委員： 権利の制限にかかる部分の是非は誰が判断するのか運用に工夫が必要ではないか。条例の理念でまちづくりを通じて若者を育成していくことを踏まえる
と同意を求める対象者は18歳以上でも良いのでは。

鈴木委員： 権利対象者と同意対象者のすみ分けが難しい。

市川委員： 公共施設は市民の財産であり制度の対象となるのか分からない。

4 土地利用の規制と開発事業の区分について

(1) 事務局案概要

区分	適用基準	
大規模開発事業	① 大規模建築物	・延べ面積 1,000 m ² 以上で高さ 10m 以上の建築物 ・集客施設で駐車場の部分を除いた延べ面積が 1,000 m ² 以上の建築物
	② 特定用途建築物	深夜営業集客施設、葬祭場、20 戸以上のワンルーム集合住宅
	③ 宅地開発事業	区域面積 1,000 m ² 以上
	④ 墓地等	墓地、ペット霊園（火葬場を含む）
	⑤ 廃棄物処理施設	
特定開発事業	① 遊技場またはラブホテル	市長の事前同意と禁止区域設定
	② 工業・準工業地域への 50 戸以上の集合住宅 または大型集客施設	市長の事前同意
	③ 送電線を含む高さ 10m 以上の各種鉄塔等	市長の事前同意
通常の開発	① 都市計画法 29 条の許可を要するもの	
	② 区域面積 500 m ² 以上の建物を伴うもの	
	③ 高さ 10m 以上の建物（1 種低層は軒高 7m 以上）	

(2) 専門部会提言

事務局案は、近年市が直面している具体的な課題に基づいて整理されており、区分の類型については概ね妥当と評価できるが、以下について併せて考慮されたい。

- ① 市長の事前同意を得る開発事業については、開発事業全体の中のどの時点で同意を得るのか整理されたい。
- ② 市街化調整区域の土地利用については、切土や盛土の基準（屋根のない資材置場を含め）、農地保全も考慮しながら条例に反映させるべきと考える。
- ③ 時代背景を踏まえた土地利用のニーズへの対応や住工混在の問題については、総合計画や都市マスタープランを踏まえ、市のスタンスをどのように定めるのか、整理しておく必要がある。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

- 鈴木委員： 計画段階での市長の事前同意をどのように取り扱われるのか。
今回の条例で市街化区域内農地と、市街化調整区域農地の取り扱い方はどうするのか。
- 市川委員： 他市より厳しい基準のように思える。
市街化調整区域の切土盛土の規定、ソーラーパネルの設置についての基準を設けてもらいたい。
- 大坂委員： 工業系用途地域の容積率を上げて商業地域並みにしたらどうか。
ユータリリティ土地を生み出し、公園に限定せず保育所や幼稚園など何にでも使える土地を提供させるようにしたらどうか。
- 城向委員： 普通のホテルで建設し、実はラブホテルとなることもあるのでは。
- 向井委員： 市長の事前同意を構想のどの時点で諮るのか。
市街化調整区域の土地利用は、農地の保全を条例にどう反映させるのかじっくり協議を進める必要がある。
近年の用途のニーズへの対応、工業系用途（住工混在）問題について市のスタンスをきちんとしておくべきである。
ラブホテルと遊技場については、他条例で定められているものを市条例で二重に縛る必要はないのでは。

5 開発事業の周知範囲と手続きについて

(1) 事務局案概要

○周辺住民等の周知範囲

開 発 区 分		範 囲 基 準	
大規模開発事業	①	大規模建築物	境界線から水平距離 50m 以内、 高さ 10m 以上は日影の影響範囲
	②	特定用地建築物	境界線から水平距離 30m 以内
	③	宅地開発事業	境界線から水平距離 30m 以内
	④	墓地、ペット霊園	境界線から水平距離 100m 以内
	⑤	廃棄物処理施設	境界線から水平距離 100m 以内
特定開発事業	①	遊技場又はラブホテル	境界線から水平距離 100m 以内
	②	工業系用途地域への集合住宅等	大規模建築物と同じ扱い
	③	送電線を含む鉄塔等	境界線から水平距離 10m 以内、 高さ 10m 以上の建築物とみなした日影の影響範囲
通常の開発事業		境界線から水平距離 20m 以内	

○周辺住民等以外

- ① 区域が属する者 … 自治会の代表者、農業委員及び生産組合長
- ② 活動範囲が重なる次の代表 … まちづくり重点地区、まちづくり市民活動
- ③ 工事用車両の通行その他の理由で生活環境に著しい影響があると市長が認めた区域

○開発事業の手続き

① 特定開発事業の場合

特定開発事業構想届出書の市への提出 → 都計審（専門部会）意見聴取 → 市による同意判断 → 特定開発事業通知書を事業者へ（不同意に従わない場合、勧告書、中止命令書の送付）

② 特定開発事業（前述を踏まえて）と大規模開発事業の場合

開発基本計画書の市への提出 → 周知のための標識設置・説明会開催 → 事業者から市への説明会結果報告・結果の縦覧 → 開発事業事前協議書の市への提出 → 周知のための標識設置・説明会開催 → 事業者から市への説明会結果報告・結果の縦覧 → 市から事業者への開発事業通知書 → 事前協議開始

※ 各説明会終了後、周辺住民は市に対して開発に対する意見書が提出できる。事業者は周辺住民からの意見書に対する見解書を市に提出する。これに基づき市から指導助言を行う際には、都計審（専門部会）の意見聴取を行う。

③ 通常の開発事業

前述の開発基本計画書提出後の説明会の手続きを省く。

(2) 専門部会提言

周知の対象や範囲、開発事業の届出等の手続きの概要は概ね妥当と評価できるが、以下について併せて考慮されたい。

- ① 開発事業の手続きについては、運用する中で、柔軟な対応について整理されたい。
- ② 手続きにおいて、神奈川県がどのようにかわるのか、手続きの中に加えられたい。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

城向委員： このフローでは県と市のアプローチが見えない。

鈴木委員： このフローで大丈夫か。今までの3倍位かかると思える。

市川委員： 理想の形であり、基本的にはこのフローでいいのでは。

工事着手後のクレーム対応などのプロセスを検討してもらいたい。

向井委員： あまりにも模範的、形式的であり、業者としては手続きを避けるため規模を縮小して開発をするのでは。省ける手続きは省くべきである。

開発逃れを考慮した運用が欲しい。

周知範囲は良いが、時期について事前の段階では内容が具体的ではないことが多いので、判断が迷うようなら周知を行わないという判断もあるのでは。

加藤座長： フローの中で県の位置付けを記載した方が良い。

事業者側との協議が平行線となった場合の都計審の位置付けは考えた方がいい。

6 開発指導基準について

(1) 事務局案概要

- | | | | |
|---|---------------|---|---|
| 1 | 開発道路 | … | 開発による道路は幅員6 m以上、袋路状とはせず通り抜けできるようにする。
やむを得ず袋路とする場合は、延長30 m以内とする。 |
| 2 | 開発提供公園 | … | 開発事業区域内に事業面積の3 %以上の公園、緑地または広場を設置する。
公園等整備協力金に替えることができる基準を設ける。
市の基準に適合しない公園は、協定公園として事業者が市と協定を結び管理する。 |
| 3 | 教育社会施設 | … | 住宅戸数に応じ、保育所及び学校への受け入れ協議、施設設置、整備協力金の負担を行う。
集会所についても、住宅戸数に応じ用地確保、施設を設置する。 |
| 4 | 駐車場の附置 | … | 集合住宅を含め住宅戸数と同数の駐車台数を確保する。
商業地域と近隣商業地域は、戸数の1/2とする。 |
| 5 | 自主防災倉庫及び資機材 | … | 30戸以上の集合住宅で備える。 |
| 6 | 地区計画又は建築協定 | … | 3,000㎡以上と宅地開発で制度を活用する。 |
| 7 | 建築物の敷地面積の最低限度 | … | 宅地1区画あたりの最低面積を開発事業規模に応じ、100㎡、120㎡、150㎡と三段階に定める。 |

(2) 専門部会提言

今回提示された開発指導基準案については、市内の各公共施設管理者と現在協議中とのことであるので、当該協議結果を反映させるとともに、以下について併せて考慮されたい。

- ① 法令および他の条例との関係を整理されたい。
- ② 時代のニーズを把握し、将来を見据えたルールづくりに配慮されたい。
- ③ 500㎡未満の開発に対するルールや基準についても検討されたい。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

鈴木委員： 市がまちづくりに投資した分を回収する意味で、提供公園については面積の3 %ではなく、可能な範囲の6 %まで引き上げて良いのでは。

城向委員： 協定公園の場合、購入の際に公園分の費用を負担し、その後固定資産税を負担するので二重負担のような気がする。

大坂委員： 積雪した雪が屋根から滑り落ちることで近隣とのトラブルになるようなことを防ぐ手だてを条例に入れられないか。

建築協定を定める場合、決められた年数後に改訂する規定を盛り込むことを条例で定められないか。

保育所や学校は10年も過ぎれば要らなくなる可能性がある。

【 提言のとりまとめの前に出された意見等 】

大坂委員： 区域の細分化、時期の差による開発逃れを防ぐ手立てが必要。(追加)

向井委員： 幅員4 m以上であれば開発道路は市で受けてもらいたい。他の法律との兼ね合いもある。

教育社会施設については、施設を限定するのはどうか。必ずしも若い世代だけが住むとは限らない。居住状況や入居対象等に柔軟に対応できるようにしてはどうか。

提供緑地については、面積の大小より連続性が重要なのでは。

集会所については、開発戸数だけでなく面積基準も考えるべきである。

駐車場の確保は、一律に全戸確保ではなく、地域性を考慮すべき。また、県条例との絡みもある。

防災備蓄倉庫は、場合によっては建築物扱いとなる。

開発区域面積500㎡未満の許可不要に対して、条例で規制を設けても良いのでは。

7 おわりに

このたびの中間提言は、条例案の基本的な事項についてとりまとめたものであり、個別の制度や基準の内容については、今後の具体的な制度設計の中で、細部にわたってその根拠や考え方が整理されることが必要です。とくに、条例により一定の権利制限が生じる内容については、透明性、客観性及び公正性が担保されることが重要と考えられます。

また、せっかく作られた新たな制度を「絵に描いた餅」とせず、市民や事業者にとって使いやすいものとするためには、各種の手続き規定が、実情にあわせて柔軟に対応できるようなものとなることが望まれます。

本中間提言を受けて策定される「(仮称) 海老名市住みよいまちづくり条例」が、海老名のまちの魅力を持続させ、向上させて、次代を担う若者の希望にこたえていくものとなることを期待いたします。

(仮称) 住みよいまちづくり条例 制定に向けたスケジュール

※ 6月23日開催の第2回都市計画審議会からの修正

年 月	項 目	内 容	
平成28年	6月 23日 平成28年度第2回都市計画審議会	条例制定についての諮問	
	7月 13日 庁内説明会（庁内関係課との調整開始） 20日 都市計画審議会第1回専門部会 22日 都市計画審議会第2回専門部会	主に市民協働のまちづくりについて審議 主に開発事業の区分、手続き、基準について審議	
	8月 18日 都市計画審議会第3回専門部会 18日 平成28年度第3回都市計画審議会	中間提言について審議 専門部会からの中間報告（提言）	
	9月		
	10月 都市計画審議会第4回専門部会 平成28年度第4回都市計画審議会		条例の骨子について審議 条例の骨子について審議
	11月 ※ 条文案作成作業開始 パブリックコメント実施		
	12月 都市計画審議会第5回専門部会		パブリックコメントの結果について 最終提言について
	平成29年		1月 平成28年度第5回都市計画審議会
3月 法令審査			
4月 議会上程（3月又は6月）			
6月			
※ 議会承認後 1～2カ月の周知期間を設け条例施行			