

海老名市都市計画審議会 第6回専門部会会議録

開催日時等	平成 29 年 3 月 22 日 (水) 14 : 00 ~ 15 : 30 政策審議室		
議案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議事項 1 海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言について ①海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた説明会及びパブリックコメントの結果について ②海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた提言（海老名市都市計画審議会専門部会報告書）について 		
出席委員	○加藤 仁美	鈴木 守	城向 秀明
	久保 徹	市川 洋一	伊波 武則
○座長			
	7 名中 7 名出席		
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 名
事務局	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 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 主査 今井 康生 都市計画課 主事補 田中 俊輔		
議事結果	議案 ・ 審議事項 1 海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言について		

海老名市都市計画審議会 第6回専門部会

(議事経過)

【審議事項1】

海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言について

- ① 海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた説明会及びパブリックコメントの結果について
- ② 海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた提言(海老名市都市計画審議会専門部会報告書)について

座長	審議事項1『海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言について』の①海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた説明会及びパブリックコメントの結果について事務局から説明をお願いします。
事務局	(別添、平成29年3月22日第6回専門部会資料により説明)
座長	事務局の説明が終わりました。海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた説明会及びパブリックコメントの結果について、ご意見等ございますか。
委員	鉄塔について建築基準法の対象外であるにも関わらず、まちづくり条例の内容に盛り込んだことを評価したい。(これは感想である。)
事務局	高さ15mを超えると、建築確認申請の必要な工作物となる。パブコメにある例は実際に手続きを踏んで建築されたものになるが健康被害について反映して欲しいという意見である。
座長	審議事項1『海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言について』の②の海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた提言(海老名市都市計画審議会専門部会報告書)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	事務局の説明が終わりました。海老名市住みよいまちづくり条例の制定に向けた提言(海老名市都市計画審議会専門部会報告書)について、ご意見等ございますか。
委員	P26 大規模開発事業の対象となるものにおいて、墓地、ペット霊園、廃棄物処理施設の規模にかかわらない新設又は拡張について、周辺住民への周知方法と周知範囲を定めているが、この場合の『拡張』の意味は現敷地内での拡張か、それとも敷地を広げる際の拡張か、どちらの場合か分からないので注記が必要ではないか。
事務局	区域の変更とならなければ対象にならないと考えている。

事務局

骨子の中で注記したいと思う。

座長

墓埋法の中で、『拡張』という表現はあるのか。

事務局

『拡張』という表現があるか確認する。

委員

これからの人口減少社会に向けて、既成市街地の資産価値を劣化させないまちづくりの視点があってもいいのではないかと。建築物によって土地の資産価値を劣化させないためにはどのような手法があるかという視点であり、新しい開発指導基準に盛り込んでもよいのではないかと。これまで他自治体で起こっている空き家や空き地などの状況は、そういった視点がなかったからではないかと思う。

劣化させている要因は何か考えると、一つは、ブロック塀や石塀について東日本大震災を機に建築基準法の改正で基準が厳しくなり、補助金を出して撤去するように誘導したり、対策を講じている自治体があるが、この条例ではそういった安全性を保つことに対して触れられていない。震度6以上の耐震構造がされていなければ損害賠償請求が発生するなかで、海老名市は撤去する場合の補助金要綱もない。既成市街地の資産価値を劣化させない例として、そういった対策もあってもよいのではないかと。

次に、空き家空き地に関しては周辺の資産価値を低下させているが、海老名市では既に条例が制定されているため、特段これについては提言しない。

また、開発事業における最低敷地面積については条例化される形になるが、既成市街地における開発事業に該当しない場合でも、建築敷地の最低限度を定めることはできないか。現に建築基準法の中でも用途地域において最低敷地面積を設定できることとしている。地区計画だけでなく用途地域でも最低敷地面積の規定を設けるように研究してほしい。その事で劣化しないまちづくりにもつながるのではないかと考えている。

もう一つは、接道要件を満たしていない違法建築物に対しては、再建築が出来ずに、次に住む人がいなくなり空き家となる可能性が高い。したがって違法建築物の調査を海老名市としても実施することで、土地を劣化させないための対策が取れるようになるのではないかと。

座長

要約しますと、住環境の保全を主とした意見だと思います。ひとつは、敷地の最低限度の話ですが、こちらは用途地域とリンクして定められることになっており、将来的に考えられないかということかだと思います。もうひとつは、今建っている建物のパトロールを市として調査する、監視する仕組みが必要ではないかということ。また、防災上の話しでは、ブロック塀の安全面に対する取り組みも必要ではないかということですが、事務局の意見はいかがでしょうか。

事務局

まず、前段の既存市街地を劣化させない取り組みについて、国でも人口減少を踏まえてコンパクトシティ化という政策を打ちたてている。これは、それぞれの自治体で立地適正化計画を策定するもので、集約型の市街地を形成し、それら市街地間を公共交通機関でむすび、移動の円滑化や利便性を確保するという計画である。

海老名市では来年度の予算の中で立地適正化計画の策定のための予算提案をしている。条例とは別の視点となるかもしれないが、既存市街地の劣化については、立地適正化計画の中でどのような対策ができるか研究したいと考えている。

ブロック塀については、おっしゃるとおり震災を経て安全性について特定行政庁で指導していると聞いている。例えば、既存建物の建て替えの際に周囲に既存ブロック塀ある場合には、建築確認と併せてブロック塀の安全確認について建築主事か

ら求めている。

市の制度としてはブロック塀の改善のための制度は無いが、今の確認申請の手続きの中で指導をしている。

空き家空き地については、条例を定めただけでなく、来年度から空き家空き地の既存ストックの利活用の制度を考えている。具体的には、空き家を所有している方の承諾を得て、不動産の流通市場に載せることや、市の施設として、学童保育や高齢者のグループホームなどに活用できるようにしたい。

最低敷地面積については、P33 で、開発に該当しない場合でも強制力はないが建築敷地の最低限度を守ってほしいとしている。

違法建築物の調査について、課題となるのは過去の建築物に対してだと思われるが、現在対策はないため、今後の課題とさせていただきたい。

座長 空き家、空き地の実態についてはどの様になっているか。

事務局 平成 25 年度に調査を実施し取り纏め、昨年度に所有者の方に対してアンケート調査を行っている。正確な数字は確認するが、空き家が約 120 件程度ある中で、適正に管理されている空き家もあり、それらを除くと約 30 件程度になる。それらはリストアップして、不動産業界と連携し、空き家のパトロールを実施しようとしている。

委員 県との協議はどこまで話しが進んでいるのか？

事務局 県の本庁と事前協議を行っているが、条例の前段にある市民参加については審査の対象となっておらず、協議が必要な部分としては、開発に係る技術基準について、都市計画法に基づく規制など、条例化をするために、技術基準の数値が適正か協議している。また、県の方では、それぞれ担当所管課とも協議が必要ということで、県内部で審査していただいている状況となる。

座長 県から条例に対して意見などはあったか。

事務局 条例の制定する理由を聞かれ、一通りの経緯などを説明している。制定理由については納得していただいたと捉えている。また、最終的な回答はまだだが、条例の内容についても、説明した上で、概ね了承を得ている。

委員 コンパクトシティの話があったが、市街化区域の生産緑地が指定後 30 年を迎えようとしている。その土地をどう活用するか、国のまちづくりに対する指針が今後出てくるかもしれないが、今回の条例ではそのあたりの考えが示されていない。指定後 30 年を経過し、大量に買取り申出が提出された場合に、まちづくりにおいて大きな影響を及ぼしかねないと思う。例えば、生産緑地が宅地化され、新たに別のところで空き家が発生したりする可能性があるのではないか。そのあたりの考え方を伺いたい。

事務局 国は、都市農業振興基本法を制定し、これに基づく基本計画を掲げており、ここで生産緑地法も大きく見直しが入ると思われる、これらは、財務省、国交省、農水省が関連しているわけだが、生産緑地として継続できるようなものとなるかもしれない。したがって、都市農地が多量に発生してくる状況は考えにくい。また、本条例に取り上げていないが、今後の状況変化を見ながら、条例の改正もしくは規則や要綱として条例に入れていく方法も考えられる。

座長	これまで、いただいた様々な意見を踏まえて、条例の位置付け、市の施策との関係を示した相関図があれば分かりやすいのではないか。例えば、練馬区では分かりやすく表現されている。相関図などがあれば、市民にとっても理解しやすいため、検討してほしい。
事務局	関係相関図について検討する。また、この骨子を纏めると、条例は 90 条程度、逐条解説については約 100 ページ程度になると思われる。
座長	条例の窓口としてはどこになるのか？
事務局	まちづくり部都市計画課が担当窓口となる。
座長	その他、ご意見等も無いようなので、『海老名市住みよいまちづくり条例制定に向けた提言』につきましては、異議ございませんでしょうか。
各委員	異議なし
座長	「異議なし」といたします。よって、審議事項 1 につきましては、来月開催予定の都市計画審議会でご答申することとします。