

平成 25 年度第 2 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 25 年 12 月 5 日 (木) 10:00~11:30		
	於 3 階 政策審議室		
議案	<p>議事</p> <ul style="list-style-type: none"> 海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について (諮問) 小田急電鉄株式会社による開発行為 その他 海老名駅西口土地区画整理事業の取り組み状況について 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝	○清水好夫	加藤仁美
	酒井道子	椎名 洋	委員 7 名中 5 名出席
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	<p>まちづくり部 部 長 松井俊治</p> <p>まちづくり部 次 長 御守 伸</p> <p>住宅公園課 課 長 渋谷明美</p> <p>住宅政策係 係 長 諏訪光宏</p> <p>主 事 古谷 梢</p> <p>主事補 稲葉小百合</p>		
その他 関係者	<p>事業者 4 名 (小田急電鉄株式会社)</p> <p>まちづくり部市街地整備課 課長 谷澤康徳、主査 武井慶博</p>		
議事経過	<ul style="list-style-type: none"> 海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について (諮問) 小田急電鉄株式会社による開発行為 (海老名市上郷字鎌倉町 507 番 1 ほか 8 筆の各一部及び 507 番 5 ほか 31 筆) 結論：海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準への適合を認めるが、緑道の整備について工夫されたい。 その他 海老名駅西口土地区画整理事業の取り組み状況について <p>詳細は別添のとおり</p>		

議事経過等詳細

海老名市景観計画区域における行為の届出の景観形成基準への適合について（諮問）

会 長

それでは議事に入ります。

市長より「海老名市景観計画区域における行為の届出の景観形成基準への適合について」ということで、小田急電鉄株式会社について諮問をいただいております。

諮問事項について事務局より説明をお願いします。

事務局

・ 諮問内容の確認

（諮問書の読み上げ）

・ 諮問に至る経過

小田急電鉄株式会社から、平成 25 年 11 月 20 日付けで、海老名駅駅間地区における開発行為のため、景観法・景観条例に基づき、開発行為の届出が提出されました。

景観審議会への諮問事項として行為ごとに基準が設けられており、今回は開発行為で「開発面積が 5,000 m²を超えるもの」となりましたので、諮問対象となりました。

・ 景観の届出の流れ確認

・ 景観形成基準の確認

・ 届出地点の状況等を写真等で確認

事務局からの説明は以上です。

本日は事業者をお呼びしています。

届出についての内容詳細は事業者から説明いたします。

事業者を入室させてよろしいでしょうか。

会 長

事業者の入室を認めます。

（事業者入室）

会 長

それでは、自己紹介後、本事業にかかる、景観の届出内容について説明をお願いします。

事業者

（小田急電鉄株式会社 担当者自己紹介）

計画地は、小田急線海老名駅と J R 相模線海老名駅との間に位置する、約 5 h a の平坦な土地で、現在は有料駐車場を営業しております。

海老名市の総合計画基本構想の位置づけは「都市拠点」とされ、「市民

生活の向上を図るため、商業・業務・文化等の施設をはじめとする都市機能を集約、魅力ある快適な都市拠点の整備・形成を図る。また、土地利用の高度化による商業・業務・人口の集積を図り、複合的な都市機能を誘導することとあわせ、計画的な都市施設の配置や土地区画整理事業による基盤整備を図ることにより、市の中心的な都市拠点として整備を進める。」となっております。地区計画では、鉄道の結節点という立地条件を活かし、土地の高度利用を促進して商業・業務・都市型住宅機能等を集積することにより、駅を中心とする東西一体の中心市街地にふさわしい市街地整備を図ることを目標にしています。さらに、本審議会に係る景観推進計画では、「景観形成重点地区」に指定され、駅前に相応しい土地利用に即した都市景観を図ることとなっております。

当社は、開発計画策定にあたり、海老名市のマスタープランを念頭に、海老名の中心市街地にふさわしい商業、業務、住宅の三用途を柱とする開発計画を実現していく予定です。現在、具体的な建築計画について検討しているところであります。

今回の審議会では、将来の建築計画に先立ち、都市計画法の許可を受け施工する、以下の基盤整備について、ご説明いたします。なお、将来の建築計画につきましては、計画が具体化した時点で、改めて敷地内の景観について届出を提出させていただきます。

まず、道路整備につきまして、計画地周辺の既存道路を、地区計画に合わせ拡幅整備し、駅前の屈曲している線形を直線化して、安全かつ円滑な通行を確保します。また、計画地中央には南北方向に一方通行の道路を新設、自由通路下の道路と併設することで周辺道路の通過交通量の減少を図ります。

次に、広場・緑道につきましては、都市計画法に基づき、開発区域面積の3%以上の広場等を設置することになっております。場所については地区計画に合わせ、計画地の中央に広場、文化会館沿いの水路敷きを緑道として整備いたします。また、海老名市開発指導要綱による提供広場につきましては、文化会館前敷地内の当社用地を広場として提供することにより、合計7%以上の公共用地を整備いたします。

広場は約800㎡の整形な土地で、災害時の避難スペースとなる平坦地以外は積極的に樹木を植栽し、四季を直感できる潤いのある空間を創出するとともに、災害時の煮炊きに対応するカマドベンチを設置いたします。

緑道につきましては、計画地の文化会館沿いにフェンスで閉鎖されている農業用排水路を改修、ボックスカルバートを地下に埋設することにより、延長160m、幅員6mの開放的で緑豊かな歩行スペースを創出します。

文化会館敷地に所在する約 1,830 m²の当社所有地は、すでに広場として利用されていることから、本開発行為にかかる海老名市要綱に基づき提供させていただきます。

緑化計画についてですが、本基盤整備では広場・緑道にウラジロガシ・ヤマボウシ・フジ・ツゲ・トキワマンサク・ヒラドツツジなどを植栽する計画としております。宅地内の緑化につきましては、将来的に建物建設と併せて実施するものとし、具体的な内容につきましては海老名市と協議調整のうえ、建築計画が定まった時点で届出を提出させていただきます。なお、海老名市緑化基準は開発面積をもとに必要な植栽本数が算定されるため、宅地を除いた広場・緑道だけでは必要本数を満足させることはできません。従いまして、本基盤整備時に実施する植栽と建物建築時に行う植栽を合わせ、海老名市緑化基準に定められた植栽本数を満足することで、海老名市の了解をいただいております。

続きまして、造成計画では、本土地が平坦で道路との高低差が生じないことから、無機質な街並みとなるコンクリート擁壁などが現れない広々とした優しい歩行空間となります。

以上となりますが、景観形成について特筆しますと、電線類の地中化があげられます。近年、電柱の倒壊による災害が多発していることから、景観上はもとより、防犯上にも優れている電線類共同溝を地中に埋設し、電柱の建植が規制される特別措置法の指定を受けることで、将来にわたり開放的な空間が確保されます。

基盤整備工事の計画についての説明は以上となります。

会 長 説明が終わりましたので事実確認、事業内容等についてのご質問があればお願いします。審議は後で行います。

委員A まず1つ目です。造成図のAブロックとBブロックの間の道路についてですが、片側だけが歩道になっていると思うのですが、これは両側にできなかった理由があるのでしょうか。それから2つ目、だいたい想定はできるのですが、電線を地中化するというのは、どこのことを言うのでしょうか。それを教えてください。3つ目です。広場の計画図ですけれども、カマドベンチ等がありますので防災上有効に使用、というものだと思うのですが、計画の趣旨というものがありませんでしたら教えてください。それから4つ目ですが、地区計画との関係で、緑化率を3%としてとったが、隣の文化会館の方を含むと7%というふうに聞こえたのですが、大きな施設ですので、もう少し緑化を頑張っていたいただきたいと思ったのですが。聞き逃しているのかもしれませんが、今後の建築計画でさらに補完をしていくという考え方でよろしいでしょうか。以上です。

事業者 最初のご質問ですが、新設道路の片側に歩道がついていて両側でないという理由についてですが、海老名市で定められております地区計画にもございますように、6m道路ということで片側歩道ということで協議させていただいたところですが、続きまして地中化の範囲についてですが、地中化は緑道の南から反時計回りで緑道の北側まで地中化されます。中央の新設道路と市道1846号線には電気の供給施設がないので、両サイドから電気を供給するという形です。広場の関係ですが、これも海老名市と細かい調整をさせていただきまして、避難施設として広場を作りたい、みなさんが何かの時に集まれる、そこへ退避できる広場ということでお伺いしております。植栽についてもちょっと多めの植栽に見えるかもしれませんが、一応海老名市さんのご了解を得てこういう計画にさせていただきました。

緑化ですが、全部で7%の緑化面積を土地の面積としてはとってあるのですが、その後の建物計画におきまして、敷地内にかなり植栽をしないとまち並みというのは形成されないと思います。将来的に何%になるかということは今お約束できないのですが、植栽はしていく計画です。特に住宅系のエリアにつきましては、かなり植栽数が増えてくるだろうと考えています。

委員A わかりました。7%というのは、このエリアの中で7%ですか？

事業者 隣の文化会館を入れて7%です。広場と緑道で3%強、区域の中では3%ギリギリです。

委員A 地区計画の中で3%とうたっているもので、それは確保したという話ですね。

事業者 そうです。都市計画法の開発許可の条件になっています。

委員A 地区計画は、プラスα何かありましたでしょうか。

事業者 広場と緑道というのが指定されています。

緑化面積に関しまして、地区計画で何%というのはございません。

また、建物計画を立てますと、海老名市の要綱により公開空地の提供というのが出てきますので、そこで緑化というのができると思います。

委員A 理解いたしました。ありがとうございます。

委員B 今、西口の方にバス停がありますよね。バス停はなくなってしまうようですが、バス停はどこに行ってしまうのか教えていただきたい。また、駅前なので、車で迎えに来ている人がけっこう駐車をしていますよね。片側一車線ずつの道路だと、一時停車している車が止まっているので、車の流れが滞ってしまうのではないかなと。一般車が待ち合わせのように一時的に止まれるような場所というのは、計画ではないのでしょうか。JRの向こうにできるかもしれませんが、住民の利便性を考えたら、どうしても小田急線の方が利用頻度が高いので、小田急線を出たところにそういうものが少しあると、住民はすごく便利なのではないかなと思います。バス停の件と、一般車の一時待機場所についてお願いします。

事務局 後ほど西口の説明をしますが、バス停は西口に移動します。JR海老名駅がある、その道路のところに接して作ります。また、合わせて一般車が入れるように、駅前広場を作ります。なるべく、駅間はそこに住む人だけにしたい。ですから、駅利用者は、新しくできるまち並みの方へ誘導したい。そのための自由通路を今作っています。今の連絡通路のすぐ横ですが、距離があるので、動く歩道とかそういうものを一緒に作って、利便性を上げようかなと思っています。ですから、この計画には入っていません。

委員B バス停は移動するのですね。

事務局 はい。

委員B わかりました。

事務局 今の補足です。今のバス停ですが、小田急さんのご好意で、土地をお借りしているような状況です。ですから、今回の開発の中でそちらも含めて開発されるということで、バス停は西口の方へ移動します。

委員C 図面にA・B・C・Dとありますが、これは計画が4つ出てくるということですか。

事業者 将来的な計画ということですか。

委員C 特に、Aのところはもう2つに分けてあるというのは。

- 事業者 地区計画ではA地区・B地区・D地区と分かれています。私どもの計画ではその地区計画を細分化して、A地区を二分割しております。地区計画で言いますB地区についても二分割させていただいております。一番右側についても、地区計画ではB地区になっているのですが、それをC地区として協議させていただいております。敷地の分割については仮の線を入れております。建物計画については検討中ですので、その建物計画がはっきりした段階で、もう少し細かな敷地分割が出てくると考えています。
- 委員A 今の分割の件ですけれども、真ん中のブロックをBとDに分けているのは造成の関係ですか。その辺を教えてください。造成と関係あるのでしょうか。
- 事業者 この開発行為ですけれども、私たちの他にも一般の地権者の方が一名おまして、Dについては一般の地権者の方の土地としてお返しすることになっています。それで2つに分かれています。
- 委員A わかりました。ありがとうございます。
- 委員B 小田急さんではないかもしれませんが、駅前に吸殻が多いスポットがあって、喫煙する方は、喫煙する場所が欲しいだろうなと思います。子ども会でごみ掃除をしたときに、吸殻がすごく多かったです。吸いたい人は吸いたくだけ吸うという、分煙エリアを作るという計画はないですか。路上で吸うのはあまり良くないかもしれませんが。
- 事務局 今、議会でも大分問題になっております。陳情も上がっていますし、議論しているところです。JT（日本たばこ）の方でも、売るだけでなく、そういう施設に対して協力したいという申し出があります。この中に具体的にというのは今のところないのですが、ビナウォーク側と、新しくできる西側で今検討しているところです。その喫煙所を設けるということは、そこで吸ってくれという規制をかけるので、そのために禁止エリアの区域も指定するというセットになるかなと思います。今後のことです。
- 委員D 先ほど、用水路がありますよ。ここは蓋をして緑道にしますよという話でしたが、この用水路も小田急さんが持っているところですか。
- 事業者 これは海老名市さんです。

委員D 　　ですよね。では、この工事は小田急さんがやるのですか。

事業者 　　はい。私どもでやります。

委員D 　　それは、提供すると。

事業者 　　はい。今オープンになっている用水路はフェンスで囲われているのですが、そのままと人が入り込める緑道のスペースになりません。今のオープンのを、1 m×50 c mのボックスカルバートに改修しまして、人々に開放する緑道にします。

委員D 　　その工事費用も小田急さんがもつのですか？

事業者 　　はい。開発区域の中に入っておりますので、全て私どもでやります。

事務局 　　東口のビナウォークと県道の間にもともと水路がありました。あれと同等です。

委員A 　　緑道の計画図ですが、計画地側のところにRC擁壁があって、段差がありますよね。本来ならばこちら側の計画とフラットにして、連続性があるといいなと思ってしまうのですが、これは無理なのでしょうか。そちらの考え方としては、むしろ文化会館側との連続性を取ろうとしているのかなとも思うのですが、ブロックとメッシュフェンスとで囲われておりまして、非常に使いにくい緑道になってしまうと思います。その辺のご配慮というか、何か可能性はないでしょうかという質問をしてもよろしいでしょうか。

事業者 　　RCが入っているのは文化会館側なのですが、海老名市の担当部署の方とも現地を確認させていただいて検討しました。しかし、文化会館の敷地と今回の水路の敷地に1 m程度の高低差が生じてしまいます。そこを一体化にするには、スロープにするにしても何十メートルというスパンで文化会館側の敷地を削っていかないと、一体化できません。ですので、今回の計画については、そこまでの配慮はできなかったということです。

委員A 　　例えば、擁壁にするのではなく、斜面にしてしまおうとか、境界線はそこにあるけれども、斜面でつながっているとかいろいろなやり方があると思います。そちら側にも行けるといえるのか、そういう工夫があるといいなど。意見でございますけれども、ちょっと検討をお願いいたします。

事業者

これについては、非常に細かく検討をさせていただきました。私どもも海老名市さんの担当の方も、一体で使いたいという気持ちは一緒でしたので、なんとかそういう計画にできないかと検討しました。しかし、高低差が1m程度ありますので、スロープにしてもかなり長いスロープになります。例えば車いすの方が通れるようにしますと、非常に緩やかなスロープにしないと計画できませんので、文化会館の広場の敷地を削らなければいけなくなってしまいます。せっかく平坦で整備されているものが、そこで用地を削られてしまうということですね。

海老名市さんから要望がありまして、防犯のカメラもつける計画にしております。

委員B

自転車交通指示標識と書いてありますが、自転車も通れるようになるのですか。

事業者

自転車は乗って通ってはいけないということで、そこで降りてくださいという標識になります。

委員D

緑道の樹木ですが、これは常緑樹ですか、それとも落葉樹ですか。例えば落葉樹だと、落葉した葉っぱの清掃とか、そういう管理というのはどうなるのですか。

委員C

完成して市に移管されるので、市が管理するようになりますよね。

事業者

緑化の担当が今日は来ていないもので、常緑か落葉か種別についてはこの場でお答えができません。管理については海老名市に移管します。

会 長

それでは、他に質問がなければ事業者は退室をお願いします。ご苦労様でした。

(事業者退室)

会 長

では、これより審議に入ります。
事務局から、景観形成基準との適合について事前の確認状況の報告をお願いします。

事務局

景観形成基準との適合状況を報告（基準に合致しない点はなし）。

委員B

駅間の一番人目がつくところの開発なので、街路樹という形で植えてもらいたいなと思いました。建物を建てるときに残りの分をとというのがあったので、街路樹のように植えてもらえたら、それでいいなと思いました。

事務局 今回は造成ということで計画にはありませんが、建物の計画が出てくるころには、説明があったように、緑があふれるまちというのを作ることなので、道路沿いにはけっこう木があるはずですよ。そう聞いております。現在の道路の中に街路樹をとというのは、ちょっと道路幅が足りないかなというところですよ。

事務局 用地に対して建ぺい率がある中で、まだ建築計画が具体的じゃないと言いつながら、今回は戸建の住宅ではなく高層住宅と考えているところですよ。そうしますと、周辺には空地ができますので、そのところにおそらく樹木等を植えるというようになると思いつます。ですから、先ほど質問のあった道路の関係も、西側のところは歩道がありませんが、そちらの部分もめいっぱい建物が建つのではなく、少し離れた状態の中で、離れたところは公開空地となろうかと思いつます。ですから、歩道がなくても、人が行きかうことはできるかと思いつます。道路に関しては南から北への一方通行となっています。北側に停止線があつて、横断歩道のマークがついつているのではないかなと。ダイヤモンドは横断歩道がありますよと示す道路標示だと思いつますけれども。北側の横断歩道の近くについていますので、南から北への一方通行ですよ。

委員A 緑道のことにはこだわつていて申し訳ないのですが、文化会館側ではない敷地側のブロック・フェンスはなくすることはできないのでしょうか。むしろ、こちら側の敷地との連続性を取れるのであれば取つた方がいいのかなと思いつるのが意見でございます。それから、建物と緑道と広場の関係を、非常にうまくつていただきたいなと思いつ気がいたしました。ブロック・メッシュフェンスは取れないものなのではないでしょうか。管理上の問題とかいろいろあるかもしれませんが、取つた方が、一体・一つとして使えると思いつます。意見としてよろしいではないでしょうか。

委員C 小田急さんの計画は300戸とか450戸とかのマンションだと思いつます。例えば商業系だったらオープンにできるけど、住宅系だとなかなか(プライバシーとか)難しいという向こうの都合という部分もあるのではないかと。下がつてフェンスにするとか、そういう形はできると思いつますので。それはそれで、できたらお願いするということで。ないのが一番いいのですが。

委員C 市の方で駐車場の計画というのではないのですね。

事務局 この中にはないですよ。

- 委員C そうすると、建物を計画したときに、その決められた台数を確保するという形になりますよね。
- 事務局 かなり大きなものです。
- 委員C そうなると思います。
- 委員B なるべくこの駅間地区に入れなくてと言っていましたけど、絶対、ここに迎えの車が来るようになると思います。使っている方もいますし。ですので、ちょっと車が退避できる場所が必要だと思います。今まで一方通行だったところが、対面通行になっているところがありますよね。あそこに、右も左もどっち向きも停車したら渋滞してしまうので、ちょっと幅を広くして、ちょっと停車できる場所を作った方が、後々渋滞しなくていいのではないかと懸念しています。もちろん、一時停止はダメですよとするのもいいと思いますが。それでも、やはり止めてしまう人は止めてしまいますよね。どうでしょう。
- 事務局 難しいところですが。警察との交通協議の結果、こういう形になりました。市の方でも、極力指導するようになるかなというところなんです。この建物ができるより、西口の区画整理の方が先になるかなと思います。向こうをどんどん利用している間に、こちらが工事になります。ですので、流れが向こうへちょっと変わるかなという気がしますが、そこは様子を見ないとわかりません。
- 委員B あと、無断駐輪している自転車が、小田急線のカーブのところにも何台かあります。おそらく、西口側に住んでいると、駐輪場が遠いのでしょうか。駐輪場に止めて歩くのだったら、家から走って行った方が早いというところもあります。小田急さんは難しいと言うかもしれませんが、駅のなるべく近くに駐輪場を設けて止めてもらった方がいいのではないのでしょうか。
- 事務局 なかなか、この中に市の土地がないものですから難しいですけども。検討していきたいと思います。
- 委員B バイク置場はどこに、どのようになるのですか。
- 事務局 今の、通路の下はなくなります。既存の自転車駐輪場が、JRの駅を越えて右側に行ったJR沿いにあります。そこにバイクを置くのと、そ

のもう少し西側にもう一つ駐輪場があります。そこにも止めるようにします。あとは、県道の海老名立体というように、いくつか分散して、それを吸収するような形です。

委員B 通勤で使われる方も多いと思うので、しっかりお願いします。

事務局 小田急さんが月極の駐車場をやっていたと思いますが、あれがなくなっても、そんなに苦情めいたものはありません。周辺に時間貸しのところとかありますよね。ああいったところで賄えているのかなど。今まさに、大きな区域の中で小田急さんが今までやっていて、かなり台数も止まっていたんですが、それが使えなくなっている状況の中では、うまく収まっている状態です。

会 長 それでは、他にご意見がなければこれまでとします。
では、おはかりします。「小田急電鉄株式会社の開発行為」については景観形成基準に適合しているということでご異議ないでしょうか。

各委員 異議なし。

会 長 では、答申書につきましては会長に一任させていただき、副会長と相談の上作成したいと思いますが、よろしいでしょうか。

各委員 異議なし。

事務局 ありがとうございます。

では、引き続きまして4. その他として、JR海老名駅の西側で行われております土地区画整理事業の状況につきまして、担当の市街地整備課から説明をお願いいたします。

市街地整備課 海老名駅西口の土地区画整理事業の状況についてご説明します。区画整理には市施行と組合施行とがありますが、この地区の区画整理に関しましては、約90名の地権者の方々が組合を組織し、公共用地のために自分たちの土地を拠出して、事業費を生み出したりして事業を進めているという状況でございます。すでに造成工事がだいぶ進んでいますので、ご覧になられている方もいられるかとは思いますが、今日は概要ということで説明をさせていただきたいと思っております。それからVRというバーチャルのイメージも用意していますので、ご覧させていただきたいと思っております。

まず、事業の概要からご説明させていただきます。事業名称は海老名駅西口土地区画整理事業、組合施行ですので、海老名駅西口土地区画整

理組合が施行者となっております。事業面積は約 14.1ha です。この事業区域の中で市が行う公共施設整備としましては、西口の中心広場、幅員 16m の駅前 1 号線、その両脇にある幅員 10m のプロムナードがあります。その他の公共施設としては、街区公園や、多目的用地として駐バイク場等の交通機能施設の計画もしています。地権者数は現在 92 名となっております。事業の総事業費は約 54 億円と計画しています。

スケジュールですが、昭和 59 年に市街化を予定する「保留区域」に設定され、平成 21 年 5 月 24 日に準備組合が設立しました。その後平成 24 年 12 月 25 日に海老名駅西口土地区画整理組合が設立され告示されました。併せて都市計画変更の告示もされたという形です。その後、平成 25 年 2 月に造成工事が着手されました。3 月に仮換地の指定がありましたが、平成 25 年 11 月末現在で工事の進捗率は 38% で、今のところ予定通りとなっております。この造成工事については平成 27 年 5 月に終了する予定で動いています。その前、平成 26 年 6 月に使用収益が開始されますので、おそらく建物の建築についてはこの辺からスタートするだろうと考えています。平成 27 年 10 月には大型商業施設である（仮）ららぽーと海老名さんがオープン予定となっておりますが、平成 27 年 10 月に、市としましては「まち開き」ということで考えています。こちらを目指して、事業を進めているところです。区画整理事業自体は平成 28 年 3 月で終了となりますので、ここで組合は解散ということになります。

区画整理事業自体としては面整備という形になりますが、その後、当然新しいまちができます。そのまちづくりについて、土地区画整理組合において海老名駅西口地区まちづくり協議会というものを組織し、まちづくりのルールである、まちづくりガイドラインを作成しました。まちづくり協議会のメンバーは、事業区域内 6 つのエリアに分かれている各用地の代表者や、進出事業者である三井不動産、相鉄不動産、リコージ

ヤパンなどによって構成されています。ゆくゆくは、このまちづくり協議会を元に、まちづくりを管理していくエリアマネジメント組織として法人化していきたいと考えています。

まちづくりガイドラインの内容は、敷地、建築物、屋外空間、屋外広告物等の規定について定めています。ガイドラインの中身については、地区計画や条例で定められている規定に加えて、それらを超える規定についても定めています。しかし、今現在、条例等を超える部分については努力義務規定となっておりますので、今後、努力義務規定の部分をごどのように担保していくかについて、検討を進めている状況です。また、防災面、環境面に関するガイドラインも定めています。

地区内の大型商業施設として（仮）ららぽーと海老名さんと申し上げましたが、4階建ての店舗建物と6階建ての立体駐車場を予定していると聞いています。平成26年度初めぐらいに工事着工、平成27年10月にオープン予定と聞いています。

（仮）ららぽーと海老名さんの横になりますが、高次機能複合用地と呼んでいるところには高層マンションが建つ計画があります。相鉄不動産によるマンションで、23階建てと聞いています。

新しいまちのメインストリートになると思いますが、駅前1号線とプロムナード沿いに建つ建物については、1階を店舗・事務所等のにぎわいを感じさせる施設を入れていただき、連続的に建物が並ぶことで、にぎわいを生むような計画をしています。上層部には商業・業務施設のほか、共同住宅等の建物が入るのではないかと考えています。

区画整理事業の概要については以上です。イメージ映像を流しますので、ご覧ください。

（イメージ映像の放映）

今ご覧いただいたバーチャル映像は、組合さんで作られたものです。イメージですので、実際建つ画とは異なると思います。また、まち並み

についても地権者さんの土地活用となりますので、例えば平成 27 年 10 月の段階で、今ご覧いただいたまちが完成するかという部分についてはちょっと難しいかなというところがあります。しかし、こうしたイメージでガイドライン等を作りながら、まちづくりを進めていきたいと考えています。以上です。

事務局 担当課からの説明が終わりましたので、何かご質問がありましたらお受けいたします。よろしくお願いいたします。

委員 A エリアマネジメント組織について、現在、どのような議論がなされているのですか。

市街地整備課 エリアマネジメントとは、地元地権者が自分達の手で、自分達のまちを考えていく。最終的には組織化を目指していますが、現段階では、まちづくりのガイドライン作成に力点が置かれています。

今後、組織化にあたり、NPO法人とするか、株式会社とするか、どのような形態が当地区に相応しいのか、検討を進めます。

また、公共施設の管理・運営についても指定管理を考えており、何をどのように委託するか検討を進めます。

土地区画整理組合は平成 28 年 3 月に解散となります。現在、ガイドラインのチェックは組合が行っているが、解散後のチェック機能をどうするか、早期に条例化が必要となることも考えられるので、併せて検討を進めていきます。

委員 A 独自ルールは、ソフト面とハード面と規定されているのですか。

市街地整備課 項目としては様々な事項となっています。また、ルールは 3 区分に分かれており、①条例等で規定されているもの、②自主ルールとして守るべき事項、③「できれば」守ってもらいたい事項と分かれています。②③について、行政側で担保できるか、抽出作業と方法について検討しています。

委員 C 区域周辺道路の進捗状況はどうなっていますか。

市街地整備課 下今泉門沢橋線は県道であり、上郷河原口線・59 号線・307 号バイパスは市で整備を行うが、鋭意、用地交渉を進めています。

上郷河原口線については、JR をアンダーで交差する計画ですが、J

Rの都合や地権者交渉など、整備に向けて進めています。

下今泉門沢橋線についても、県で鋭意進めていると思われます。

委員C

状況からすると、西口が先行して完成することとなるのか。

市街地整備課

今の状況では、西口土地区画整理事業が早くできあがると思われます。南北軸は必要かつ重要な道路と認識していますので、鋭意努力して進めたいと考えていますが、同時というのは厳しい状況です。

事務局

なければ、これまでとしたいと思います。ありがとうございました。

閉会

事務局

それでは、これをもちまして、本日の景観審議会を閉会とさせていただきます。

本日は長時間にわたり、ご審議いただきましてありがとうございました。