

第134回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成19年6月29日(金) 午後2時15分～午後4時15分
- 2 場 所 ひらつかスカイプラザ11階第一会議室(MNビル)
- 3 出席委員 13名
片倉 章博、小泉 春雄、端 文昭、松崎 清子、杉山 昌行
鈴木 奏到、小川 ハルヒ、吉川 勝司、佐藤 宏、高橋 孝和
高橋 幹、木村 博(代理 大山 節夫)
西村 昇(代理 星野 昌史)
- 4 欠席委員 2名
杉本 洋文、松上 俊三
- 5 平塚市出席者 都市政策部長 佐藤 喜久雄
都市政策課
課長 久永 逸雄
課長代理 小野間 孝
主査 武井 敬
主査 平田 勲
主査 野呂 俊之
技師 菊池 智子
主事 安倍 翔太
下水道建設課
課長 渡邊 清一
主管 曾根田 博道
建築指導課
課長代理 武井 隆
主査 金子 稔
- 6 会議の成立 都市計画審議会条例第5条第2項により、2分の1以上の出席により会議は成立していることを報告。
- 7 傍聴者 3名

8 議 事

(1) 審議案件

議案第 1 7 2 号 平塚都市計画地区計画の変更(平塚市決定)

議案第 1 7 3 号 平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)

(2) 報告事項

高度地区について

建築基準法第 5 2 条第 8 項について

都市マスタープランについて

【審議会開会】午後2時15分

(事務局)

それでは、これより議事に入らせていただきますが、本日は、委員15名中、出席者13名で、委員の2分の1以上の出席を得ております。従いまして、審議会条例第5条第2項の規定により、会議が成立しておりますことをご報告いたします。

それでは、審議会条例第4条第2項の規定に従いまして、会長に議長をお願いし、議事の進行をお願いいたします。

それでは、高橋会長、よろしくお願いいたします。

(会長)

高橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

ただいま、事務局から定足数に達しているという報告がありました。

それでは、ただいまから第134回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願いいたします。

傍聴を希望されている方が3名おられるそうなので、これから会議を始めますが、傍聴者の方の入場をお願いします。

(傍聴者入場)

(会長)

本日の会議を傍聴される皆さんにご案内いたします。

先ほど事務局からお渡ししました傍聴者の遵守事項をお守りください。

なお、遵守事項が守られない場合には、平塚市都市計画審議会傍聴要領に従いまして退場していただくこともございますので、ご承知おきください。

はじめに、施行規則第4条第2項の規定に従いまして、本日の審議会の議事録署名人を私と小川ハルヒ委員といたしますので、ご了承願います。

それでは、お手元の次第、議事(1)の審議案件であります、議案第172号 平塚都市計画地区計画の変更(平塚市決定)について議題といたします。

事務局より説明をしていただきますので、よろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第172号 平塚都市計画地区計画の変更(平塚市決定)につ

いてご説明させていただきます。

議案の説明に入ります前に、簡単ではございますが、五領ヶ台地区の概要についてご説明をさせていただきます。スクリーン等をご覧いただきながらお聞きいただきたいと思います。

まず、五領ヶ台地区の位置でございますが、議案の14ページにも位置図がございます。この五領ヶ台地区は、平塚市の中心市街地から北西に約5.5キロの丘陵地帯に位置しており、地区の面積は約37.5ヘクタールでございます。指定されております用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、準工業地域となっております。

また、当地区は、都市活動と自然とが調和した快適なまちづくりという理念に基づきまして、安全で潤いのある市街地の形成と保全を図るために、平成6年4月1日に五領ヶ台地区地区計画の決定がされた地区でございます。

都市計画決定に係ります今日までの経緯について概略をご説明いたしますと、平成6年に土地区画整理事業の決定、市街化区域への編入、用途地域の指定及び五領ヶ台地区地区計画を決定、平成7年に土地区画整理事業の事業認可を得て事業に着手いたしました。平成13年に換地処分を完了し、平成14年に土地区画整理事業の完了となりまして現在に至っております。

次に、上位計画との関連でございますが、平塚市都市マスタープランでは、南金目地区まちづくりの方針におきまして、五領ヶ台地区の土地区画整理事業が進む区域は、計画的に土地利用を誘導することとしております。

現状でございますが、五領ヶ台地区地区計画によりまして、産業研究施設を主体とし、自然環境に配慮した土地利用を図る地区としてA地区、戸建て住宅を主体とした良好な環境を有する住宅地として形成、保全を図る地区としてB、E地区、中高層共同住宅地として、緑地、オープンスペースの豊かな土地利用を図る地区としてC地区、住民の利便性を確保するためのサービス施設等の複合的な土地利用を図る地区としてD地区の指定によりまして、計画的に土地利用の誘導を図っているところでございますが、A地区の産業研究施設用地では、計画時からの社会経済状況が大きく変化いたしました中で、地区計画で規定されました研究所の土地利用は今日まで1社の立地があったのみでございます。

B、E地区の戸建て住宅用地につきましては、住宅建設が順調に進み、本年4月現在で約560戸、約8割の世帯が入居し、郊外型の緑豊かなゆとりのある低層住宅地として、良好な居住環境及び街並み景観の形成が図られております。

C地区の中高層共同住宅用地、D地区のサービス施設用地におきましては、長期にわたり未利用地となっております。

こうした中、地区住民から、大規模な未利用地が残る現状に対しまして、防

犯上の問題ですとか、土地の暫定利用による居住環境の悪化への懸念といったものを解消し、土地利用を図ることにより生活の利便性を高める要望が自治会になされました。

平成16年5月に自治会と空き地の地権者がまちづくり勉強会を設立し、地区住民を対象とした勉強会、アンケート調査を実施いたしまして、まちづくりについて検討を行ってまいりました。

そのまちづくり勉強会におきまして、地区の特性にふさわしい良好な環境を維持、保全するための地区計画の変更を望む声が多くあり、平成17年2月に地区住民、地権者が主体となり、住みよいまちづくりを推進するため、めぐみが丘まちづくり協議会が、449名参加されて設立されました。

このめぐみが丘まちづくり協議会にて検討を積み重ね、平成18年6月22日、地区計画の変更の提案が市に提出されたところでございます。

今回の地区計画の変更の考え方でございますが、五領ヶ台地区地区計画の目標及び土地利用の方針を推進し、計画的な土地利用により長期的な未利用地の解消を図り、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境を形成するため、変更をするものでございます。

それでは、五領ヶ台地区地区計画の変更の概要につきまして、変更となった箇所についてご説明をさせていただきます。

お手元の議案の15ページの新旧対照表をご覧ください。15ページの左側が変更後、右側が変更前となっております。左側をご覧くださいと思います。地区の区分けは、A地区がA-1地区、A-2地区に変更となっております。他の地区について区分の変更はありません。そして、計6地区となっております。

次に、お手数ですが、5ページの新旧対照表をご覧くださいと思います。

これも、同じく左側が変更後、右側が変更前となっております。左側をご覧くださいと思います。そして、その中の下線部分が変更された部分でございます。

まず、最初の位置でございますが、この住居表示に伴いまして、「めぐみが丘一丁目、二丁目及び公所地内」と変更いたしております。

次に、地区計画の目標でございますが、今回の変更は、五領ヶ台地区地区計画の目標及び土地利用の方針を推進していくために変更するものですので、地区計画の目標の変更はしてありません。

続きまして、土地利用の方針でございます。

変更箇所は、A地区がA-1地区、A-2地区に変更となり、A-1地区は、「産業研究施設を主体とし」を「産業研究施設等による」としております。A-2地区は、「環境技術を活用する住宅地を主体とし、環境に配慮した土地利用

を図る地区とする」として、また、C地区の書き出しの部分を「低中層住宅地」と変更しております。

次に、緑化の方針ですが、こちらについては、変更がございません。

次に、地区施設の整備の方針でございます。地区施設として、「広場」を追加しております。

次に、建築物等の整備の方針でございます。

A - 2地区の建築物等の整備の方針を、「環境技術を活用する低層住宅としての良好な環境の形成を図るため建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の緑化率の最低限度等必要な基準を設ける」としております。

また、C地区の書き出しの部分は、「低中層住宅の」と変更しております。D地区に、「建築物の敷地面積の最低限度」を追加しております。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧くださいと思います。次に、地区整備計画の概要についてご説明をさせていただきます。

まず、地区施設の配置及び規模についてでございます。道路といたしまして、幅員3m及び5mの歩行者専用道路を、また、広場約0.07haを1カ所、A - 2地区に追加しております。

次に、地区の区分についてですが、A地区を分けたことにより、A - 1地区、約6.2ヘクタール、A - 2地区、約2.7haとしております。

次に、建築物等に関する事項につきましてご説明いたします。

最初に、建築物等の用途の制限についてでございますが、建築できる建築物を列記してございます。

まず、A - 1地区の変更箇所といたしましては、(2)工場に附属する研究所、(3)公衆浴場、(4)前各号の建築物に附属する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500m²以下のもの、(5)工場に附属する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500m²以下のもの、(6)集会場(第一種低層住居専用地域内に建築できるものに限る。)(7)巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の、以上6項目を追加してございます。

A - 2地区につきましては、(1)一戸建住宅、(2)長屋(2戸までの長屋)、(3)一戸建住宅で、事務所、店舗を兼ねるもの、(4)診療所、(5)集会場(こちらも第一種低層住居専用地域内に建築できるものに限る。)(6)公衆電話所、(7)公園内、広場内に設けられる公衆便所、休憩所、倉庫その他これらに類するもの、(8)前各号の建築物に附属するものの、以上8項目となっております。

B地区につきましては、(7)集会場を追加しております。

続きまして、C地区につきましては、(1)一戸建住宅、(2)長屋(2戸ま

での長屋)、(4)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの、(5)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの、(7)第4号から第6号までの建築物に附属する店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500m²以内のもの、以上5項目を追加しております。

D地区につきましては、(8)住宅、共同住宅の用途に供し、かつ、1階部分に第2号から第6号までに掲げる用途を有するもの、(9)住宅、共同住宅で、その敷地が都市計画道路3・5・20五領ヶ台循環線に接しないもの、以上2項目を追加しております。

E地区につきましてはの変更はございません。

7ページをご覧ください。建築物の敷地面積の最低限度でございます。

A-1地区につきましては、1,000m²となります。

A-2地区につきましては、230m²。

B地区につきましては、変更はありません。

C地区につきましては、230m²。

D地区につきましては、230m²としておりますが、ただし書きにて、「住宅、共同住宅の用途のみに供する建築物の敷地に限る」としております。

E地区につきましては、変更はありません。

また、すべての地区におきまして、ただし書きとして、「(1)集会場、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地、(2)土地区画整理事業の換地処分時の面積が基準を下回る場合は、換地処分時の面積とする」として適用の除外をしております。

続きまして、建築物の建ぺい率の最高限度でございます。

A-1、A-2、C地区につきましては50%としております。

続きまして、建築物の容積率の最高限度です。

これにつきましては、A-2地区につきましては80%、C地区につきましては150%の制限を新たに設けております。

続きまして、壁面の位置の制限でございます。

A-1地区につきましては、ただし書きといたしまして、「ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。」とし、「(1)集会場、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物」を追加しております。

A-2地区につきましては、「歩行者専用道路との境界線と壁面との距離は2m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること、(2)物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く)に供し、軒の

高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内であること、(3)自動車車庫で、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ床面積の合計が10m²以内であること」としております。

B地区につきましては、変更はございません。

C地区につきましては、「土地区画整理事業により築造された道路との境界線と壁面との距離は3m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1m以上とする。」とし、ただし書きの部分につきましては、A-2地区と同じ内容となっております。

D、E地区については、変更はございません。

8ページをご覧いただきたいと思っております。そこでは、建築物の高さの最高限度でございます。

A-1地区につきましては、変更はございません。

A-2地区につきましては、10m以下としております。

B地区につきましては、変更はございません。

C地区につきましては、12m以下としております。

D及びE地区につきましては、10m以下としております。

次に、工作物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限については、変更はございません。

続いて、樹林地の保全に関する制限でございます。

A-1、A-2、C地区について、「ただし、樹林地の管理のための行為及び散策路等の整備についてはこの限りではない。」を追加しております。

続いて、その他ですが、A-2地区につきましては、「敷地内に確保すべき緑地は、敷地面積の20%以上とする。」を新たに設けております。

以上、変更の概要についてご説明をさせていただきました。

次に、変更の理由でございますが、お手元の資料の9ページをご覧いただきたいと思っております。そこに理由書がございます。この理由書を読み上げさせていただきます。ご説明とさせていただきます。

当地区は、平成6年4月に市街化区域に編入され、計画的に土地利用を図る地域として用途地域が指定され、同時に土地区画整理事業、地区計画の都市計画決定がされました。

地区計画の目標では、「都市活動と自然とが調和した快適なまちづくり」とされ、産業研究施設地区と住宅地区により、安全でうるおいのある市街地の形成と保全を図るとしてあります。

地区計画の決定時から土地利用の誘導を図ってきておりますが、住宅用地としての需要が高い反面、社会経済状況の変化により、産業用地としての建物誘致が困難となっております。

これらの現状や平成18年6月に「めぐみが丘まちづくり協議会」から、未利用地の防犯上の問題や生活利便性を高め住みよいまちづくりを図る「五領ヶ台地区地区計画の変更」の提案がされたことを踏まえ、良好な市街地環境の形成を図るため検討を進めてきました。その結果、産業研究施設地区においては周辺への環境に配慮し、また、住宅地区については良好な環境を有するなど、適正な市街地環境の形成と保全を図る必要があります。よって、五領ヶ台地区地区計画の目標及び土地利用の方針を推進し、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の形成と保全を図るため、地区計画の変更をするものです。

以上が変更の理由でございます。

続きまして、縦覧の結果についてご報告させていただきます。

平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく縦覧を1月5日から1月19日まで行いました。結果、縦覧者9名、意見書の提出が1通ございました。

お手元の議案12ページをご覧ください。

都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（平塚市地区計画等の案の作成手続に関する条例）をご覧ください。

意見の要旨といたしましては、1、B地区の集会場を自治会館に変更。2、C地区の建築物用途に温泉施設を追加。3、C地区での戸建て住宅の最低敷地面積200m²を追加。4、D地区の建築物の用途を病院とその関連施設、獣医科施設、幼稚園、保育園、店舗併用住宅への変更。5、D地区への下駄履き共同住宅、50m²以下のワンルーム住宅の禁止。6、D地区の最低敷地面積を200m²に変更。7、D地区への新規道路については、6mとし通り抜けができるものとする。8、E地区をB地区へと変更。9、一丁目23番地、22番地、21番地の一部を第一種低層住居専用地域に変更。というものでした。

続きまして、都市計画法第17条による縦覧を3月19日から4月2日まで行いました結果、縦覧者9名、意見書の提出が1通ございました。

お手元の議案の13ページをご覧ください。

都市計画に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解（都市計画法第17条）をご覧ください。

なお、意見書の提出者は、条例縦覧による意見書の提出者と同一人でございます。

意見の要旨といたしまして、1、A-2地区の最低敷地面積を180~200m²に変更。2、C地区の最低敷地面積を150~180m²に変更。3、D地区の建築物の用途を病院とその関連施設、獣医科施設、幼稚園、保育園、店舗併用住宅への変更。4、D地区への下駄履き共同住宅、50m²以下のワンルーム住宅の禁止。5、D地区の最低敷地面積を200m²に変更。6、D地区への

新規道路については、幅員 6 mとし通り抜けができるものとする。7、E 地区を A 地区へと変更。8、一丁目 2 3 番地、2 2 番地、2 1 番地の一部を第一種低層住居専用地域に変更。というものでございました。

意見に対する都市計画決定権者の見解でございますが、意見ごとに対します見解につきましては 1 2 ページ、1 3 ページのとおりでございます。総体的見解といたしまして、建築物の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度など地区整備計画による制限は、めぐみが丘まちづくり協議会の提案を反映したものでありますので、地区内権利者などの大多数の合意形成は得られているものと考えます。よって、案のとおり進めてまいりたいと考えております。

概要説明は以上でございますが、この場をお借りいたしまして、今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

本日の都市計画審議会の審議を経まして、県への法定協議を行い、8 月初旬ごろまでには変更の告示となる予定でございます。

(会長)

ただいま事務局から説明がありました。ただいまの説明につきまして、何かご質問がありましたらお願いいたします。

(委員)

基本的なことになるかと思えますけれども、5 ページの新旧対照表の新しいほうの A 地区が A - 1 と A - 2 と書いておりまして、A - 2 地区につきまして、「環境技術を活用する住宅地を主体とし、環境に配慮した土地利用を図る地区とする」と書かれているんですが、具体的にどういう住宅地として、他の例えば B 地区と違った地区として位置づけていらっしゃるのか、そのあたりをお聞きしたいと思います。

(事務局)

A - 2 地区につきましては、環境技術ということで、おおむね住宅地ということになりますが、雨水量であったり、太陽光発電であったり、そういったものを街路等に活用する。さらに、計画書の中にもございますが、緑地面積を 20% ということで規定しておりまして、B 地区等よりはグレードの高い、環境に配慮した形で住宅地を形成をしていくというような位置づけになります。

(委員)

環境技術を活用するという部分で言うと、緑被率等は環境技術ということではないと思いましたので、何か非常に特別な実験的な地区としてここを考える

とか、そういうことかなと思いましたが。特段そういうようなことではないということですね。今の雨水の話とか、住宅地として見ると通常の住宅地と大きくは変わらないということですね。

(事務局)

そのとおりです。

(委員)

A - 2地区、今のところで、広場を設けるということが特に明記されていますから、この広場というのはどういう利用に供するものを想定されているのか、具体的なものがあればお教え頂ければと思います。

(会長)

地区施設の整備の方針ですね。これはどうでしょうか。

(事務局)

こちらの広場につきましては、地域の方が自由に利用できるという位置づけになっておりまして、具体的に言いますと、A - 2地区のところに保存樹林地というような樹林地がございまして、そちらの部分につきましては、今回の変更におきまして散策路等の整備ができるような形にしまして、地域の方がそこで枝払いしたものを堆肥にすることを رفتたり、それを利用して何かほかのもの、いすなりを作製したりとか、そういったものが地域の活動として自由に使える広場という形の位置づけになっております。

地区内にはほかに公園もございしますが、公園という位置づけにしてしまいますと公園法の中での規制がかかってきてしまいますので、地域の方が自由に利用できる広場も欲しいという要望がございましたので、そういったところを地区計画として位置づけしまして、建築物の制限をかけているところでございます。

(会長)

他にはいかがでしょうか。

(委員)

意見書が前後にわたって2回出ておりますが、それぞれ大まかに言えば、最低敷地面積を引き下げてほしいという要望・意見として出ているように見受けられます。先ほど現地を視察させていただきまして、良好な住環境を維持する

という前提からすれば、大変すばらしい住宅地として整備されているようにも思えます。ただ、一般的に敷地面積の最低面積を当初設定する段階で、一般的な面積からすればかなり大き目の敷地面積にセットされているように見受けられますけれども、これは当初から地区計画を設定する上で、地権者を含めた居住者の皆様の大方の意見であると考えたほうがよろしいのでしょうか。

(会長)

その点につきましてはいかがですか。

(事務局)

当初決定につきましても230㎡ということで、当初も地権者、そして土地区画整理事業の中で敷地面積の検討において、本市の西部丘陵の郊外地にあり、良好な環境を維持形成するということで敷地面積を決めた次第であります。

今回の地区のまちづくり協議会の皆様のご提案においても、その面積を踏襲した形でご提案いただきましたので、こういった面積を引き続き採用させていただいて今回の案にさせていただきました。

(会長)

いかがですか。

特段ないようでしたら、次に進めさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

(会長)

それでは、次に進めさせていただきます。

続きまして、議案第173号 平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)について議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第173号 平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)についてご説明いたします。

議案の説明に入る前に、都市計画下水道の概要につきましてご説明をいたします。スクリーンをご覧になりながらお聞きいただきたいと思います。

都市計画下水道の目的につきましてご説明させていただきますが、下水道と

は、生活環境の保全、水質の保全、浸水の防除等、都市活動を支える上で必要不可欠な施設でございます。その中で、下水道を都市施設として、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、都市計画に定めたものでございます。

また、市街化区域につきましては、少なくとも道路、公園、下水道を定めるものとしております。

まず、平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)の計画書についてですが、今回の変更は、都市計画第1号公共下水道の排水区域の変更でありまして、変更後の面積が約3,084ヘクタールになります。詳細につきましては、後ほど箇所ごとにご説明させていただきます。

次に、新旧対照表ですが、今回の変更は、面積が3,015ヘクタールから3,084ヘクタールと69ヘクタールの増加となります。

次に、平塚都市計画下水道第1号公共下水道の都市計画決定、変更の状況でございますが、昭和39年12月に583.5ヘクタールで当初決定を行い、現在に至るまで変更を繰り返してきました。

主な内容といたしましては、平成3年11月に第2号公共下水道を第1号公共下水道に編入、平成12年10月に排水区域の変更と表記の簡略化を行っております。

次に、都市計画を定める土地の区域です。

まず、追加する土地の区域ですが、今までに都市計画下水道の区域でなかった区域に、はじめて都市計画下水道を定める場合に追加する区域として字名を記述いたします。

次に、2、削除する土地の区域ですが、字区域の中に都市計画下水道が全くなくなる場合に削除するその字名を記述いたします。

次に、3、変更する土地の区域ですが、字の中に都市計画下水道が定められているところで、その中で変更を行う場合に、その字名を記載いたします。

続きまして、今回変更となります都市計画下水道の排水区域の位置図及び新旧対照図により箇所番号順に1カ所ずつご説明させていただきます。

議案書7ページをお開きいただきたいと思います。

そこでございますように、今回の変更箇所は、拡大、縮小を合わせまして全部で7カ所の変更を行うものでございます。その位置図でございますように、箇所番号 から までの7カ所でございます。

それでは、それぞれの変更箇所ごとの説明に入らせていただきます。1ページおめくりいただきまして、8ページをご覧ください。

まず、田村七丁目地内にある箇所番号 の排水区域ですが、第5回線引き見直しの事務的修正により変更のありました区域で、市街化区域との整合を図る

ために変更を行う区域になります。区域が約0.77ヘクタール拡大するものです。

ご覧いただいている図面ですが、下に凡例がございますように、変更前が青で、変更後が赤になっております。それで増減ということになりますので、ご承知願いたいと思います。

次に、9ページをお開きください。

ここは南金目地内にある箇所番号 の排水区域です。こちら第5回線引き見直しの事務的修正により変更のありました区域であり、市街化区域との整合を図るために変更を行う区域になります。区域が約0.03ヘクタール拡大するものです。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、10ページをご覧ください。

西真土三丁目地内にある箇所番号 の排水区域です。こちら第5回線引き見直しの事務的修正によりまして変更のありました区域であり、市街化区域との整合を図るために変更を行う区域になります。区域が約0.09ヘクタール拡大するものです。

次に、1枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。

馬入地内にある箇所番号 の排水区域ですが、こちら第5回線引き見直しの事務的修正により変更のありました区域でありまして、市街化区域との整合を図るために変更を行う区域になります。区域が約0.34ヘクタール縮小するものです。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、12ページをご覧ください。

横内地内にごございます箇所番号 の排水区域ですが、こちら第5回線引き見直しの事務的修正により変更がありました区域で、市街化区域との調整を図るために変更を行う区域になります。区域が約0.01ヘクタール縮小するものです。

また1枚おめくりいただきまして、13ページをご覧ください。

めぐみが丘一丁目、めぐみが丘二丁目、片岡、広川及び公所地内にある箇所番号 の排水区域です。こちらは平成6年に市街化区域に編入を行い、当初はコミュニティープラント（小規模汚水処理施設）により処理する計画でしたが、平成13年に下水道法の認可を受けまして公共下水道としての処理をする区域となっているもので、市街化区域内にあり、下水道法上の排水区域でもあるので、整合を図るために変更を行う区域でございます。区域が約41.9ヘクタール拡大するものです。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。

と思います。

四之宮四丁目及び四之宮地内にある箇所番号 の排水区域ですが、こちらは、昭和44年に処理施設として都市計画決定を行った区域であり、処理場としての機能を有する施設であるため排水区域には含まれていなかった区域であります。市街化区域内にあり、下水道法上の排水区域でもあるので、整合を図るために変更を行う区域でございます。区域が約26.9ヘクタール拡大するものです。

以上の7カ所が、今回、都市計画の変更となる都市計画下水道になります。

次に、変更の理由ですが、議案の4ページにございます理由書を読み上げさせていただきます。

「平塚都市計画下水道は、昭和39年に都市計画決定し、その後、平塚都市計画下水道第1号公共下水道として変更を行い、整備を進めています。今回の変更は、めぐみが丘一丁目及びめぐみが丘二丁目などを排水区域に定める変更を行うものです。」ということで、理由書となっております。

続きまして、縦覧の結果についてご報告いたします。

都市計画法17条による縦覧を平成19年4月18日から5月2日まで行いました結果、縦覧者1名、意見書の提出はありませんでした。

概要説明は以上でございますが、最後に、今後のスケジュールにつきましてご説明をさせていただきます。

五領ヶ台地区の地区計画の変更スケジュールと同じ流れになりまして、本日の審議を経まして、県への法定協議、8月初旬までに変更告示となる予定でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

(会長)

事務局より説明がございました。ただ今の説明について、ご質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。

特段ご意見もないようですので、ここで採決に移りたいと思います。

まず、議案第172号 平塚都市計画地区計画の変更(平塚市決定)につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

(会長)

ありがとうございます。ご異議なしということですので、議案第172号 平塚都市計画地区計画の変更は、原案どおり決定いたしました。

次に、議案第173号 平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)につきまして、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

(会長)

ご異議なしということですので、第173号 平塚都市計画下水道の変更は、原案どおり決定いたしました。

それでは、「答申案」を作成いたしますので、しばらくお時間をください。よろしく申し上げます。

(答申案配布)

(会長)

それでは、事務局より「答申案」の朗読をお願いいたします。

(事務局)

それでは、お配りいたしました答申案を朗読させていただきます。

19平都計審第3号。平成19年(2007年)6月29日。平塚市長 大藏律子様。平塚市都市計画審議会会長 高橋 幹。

平塚都市計画の変更について(答申)。平成19年6月29日、当審議会に付された次の議案について、審議の結果、原案どおりとすることに決しましたのでその旨答申いたします。

記。議案第172号 平塚都市計画地区計画の変更(平塚市決定)。以上。

続きまして、議案第173号になります。

19平都計審第4号。平成19年(2007年)6月29日。平塚市長 大藏律子様。平塚市都市計画審議会会長 高橋 幹。

平塚都市計画の変更について(答申)。平成19年6月29日、当審議会に付された次の議案について、審議の結果、原案どおりとすることに決しましたのでその旨答申いたします。

記。議案第173号 平塚都市計画下水道の変更(平塚市決定)。以上。

以上でございます。

(会長)

これで答申をいたしたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

それでは、この答申書をもって市長に答申することといたします。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたしました。

続きまして、その他ということで報告事項があるようですので、高度地区について、建築基準法第52条第8項について、都市マスタープランについて、事務局から説明をしていただきます。

(事務局)

それでは、高度地区の変更について、その検討状況について報告させていただきます。

現在、本市では高度地区の指定について検討を進めているところでございます。

1番目、高度地区でございますがこれは、都市計画法第8条第1項第3号に規定されるものでございます。高度地区には趣旨が2つほどありまして、まず、日照の確保等良好な市街地環境を維持、保全するため建築物の高さの最高限度を定めるものと、また、土地利用の増進を図るため建築物の高さの最低限度を定めるもの、この2つがございます。高度地区内の建築等は、高度地区に関する都市計画が定められた場合には、その内容に適合するものでなければならなくなります。

高度地区の指定の効果といたしまして、高度地区の高さが制限されることによって、区域の特性を生かした良好な市街地環境が保全され、質の高い魅力ある街並みの形成が図られます。また、高さによる圧迫感、日影、風害等の影響が軽減されると考えております。

右側の写真は、JR東海道本線以南の第一種中高層住居専用地域の住環境の街並みでございます。現在この区域につきましては、最高限度15メートルの高度地区が指定されております。

次に、2番目といたしまして、高度地区指定の背景・状況でございますが、(1)としまして、高度地区指定の背景。平塚市内におきましては、住宅地への中高層住宅の建設が進んでおりまして、良好な居住環境の悪化が懸念されております。さらに、環境問題、居住環境に対する市民意識が高まっております。さらに、平塚駅を中心とした商業地域への高層住宅の建設が進んでおりまして、商店数の減少等、商業地としてのバランスが崩れかけております。また、高層住宅が計画されることによって、住民との紛争が起きている状況でございます。こうしたことから、平成17年11月の本審議会におきましても、市長へ全市

的に高度地区などの施策の早急な実施についての建議をいただいているところでございます。それらを受けまして、市のほうでも市民アンケート調査等を実施したという状況でございます。

平塚市の都市づくりの現状ですが、まず、住宅地につきましては、用途地域が第一種及び第二種低層住居専用地域に指定されているエリアにつきましては、都市計画法に基づきまして、最高限度10メートルの高さの指定がされております。また、昭和62年にJR東海道本線以南の第一種中高層住居専用地域に最高限度高さ15メートルの高度地区の指定をしておりますが、その他の住宅地におきましては、中高層住宅の建設による日影等の悪化が懸念されているような状況でございます。

商業地域の状況でございますけれども、中心市街地では、中高層住宅の建設が進み、人口増加が進んでおります。一方で、商業地域は、商業地域といえども高層建築等による居住環境の悪化が懸念され、また、中心商業地においては商店数の減少が見られ、商業地としてのバランスが崩れかけております。

工業地域におきましては、企業等の撤退等、その跡地に、用途地域的に見ますと工業地域や準工業地域において中高層住宅への土地利用の転換が進んでおり、住工混在による生産環境の悪化のおそれがあります。

次に、3番目といたしまして、平塚市の都市づくりの方針につきまして、平塚市の現行の都市マスタープランにおいて、以下の3つの土地利用の方針を定めております。

まず、1番目としまして、平塚駅を中心とする商業・業務系市街地ですが、商業環境の充実や土地の高度利用を促進し、多様な都市機能を集積する。2番目、工業地ですが、相模川沿岸などの工業・産業系市街地は、生産環境の維持や強化を図り、住工混在の解消や魅力ある就業環境の形成を図ることとしております。3番目に、住宅地ですが、平塚海岸から西へ緩やかに広がる住居系市街地は、駅周辺の中高層住宅地に都市型集合住宅の集積を図り、その他の住宅地は戸建て中心とする良好な環境の形成を図るものとしております。

現在検討中の第2次平塚市都市マスタープランにおきましても、建築物の高さを踏まえた土地利用についての検討をしているところでございます。

それでは、右のページをご覧くださいまして、4番目に、建築物の高さに関する意識調査ということで、先ほどアンケート調査を実施したと申し上げましたが、平成17年8月に、都市景観計画、条例をつくるという中でアンケート調査を実施しております。

その中で、良好な景観づくりを行っていくために、「具体的なルールをつくるとしたらどのようなルールが必要だと思いますか」という設問をしたところ、一番必要なものとしては、敷地の緑化や樹木保全のルール、2番目に高さのル

ールも必要という回答をいただいております。

次に、「建築物の高さのルールについてどのようにお考えですか」との設問に対しては、約8割の方から高さの制限を望んでいるという回答を得ております。

今までの都市計画審議会の建議やこれら市民アンケートの結果を踏まえまして、市としましては高度地区の指定の検討を進めている状況ですが、まず、大学教授等の専門家による専門家会議の開催、そして、庁内の検討委員会を開催しまして、地域の特性を勘案した建築物の高さの制限について検討を行ってまいりました。

検討内容ですが、高層建築物が無秩序に建設されると良好な市街地環境の悪化のおそれがあるということと、市民によるまちづくりの意識が高まる中、建築物の高さに関して一定のルールを設ける必要があるということから、市としまして、良好な市街地環境の維持保全を図る高度地区の指定が必要であると考えました。

これらを受けまして、6番目としまして、高さの制限に関する基本的な考え方を整理しております。

まず、1番目といたしまして、中高層建築物の建設に伴う建築物の高さに関する問題は、良好な市街地環境の維持、保全を図る上で大きな要素であり、特定の区域だけの問題ではないため、指定区域は市域全域を対象とするということ、2番目に、現行で指定しております第一種中高層住居専用地域の一部に高度地区（最高高さ15メートル）において、良好な居住環境の維持、保全が図られているということを受けまして、基本的な高さを15メートルとすることでございます。

最後に、住宅地、商業地、それぞれの特性に応じた良好な市街地環境の維持、保全を図る必要があるということで、今の15メートルを基準としまして、用途地域の指定状況に応じて、住宅地においてはそれを若干規制したり、商業地や工業地においては、その用途地域や地域特性にかんがみ、緩和した数値を設定する、そういった高さの種別を設けるという3つの基本的な考え方をまとめております。

これから、この考え方をもとに市の素案としてまとめていきますが、今後のスケジュールといたしましては、平成19年度におきましては、本日都市計画審議会において考え方をご説明させていただきまして、今後、素案としてまとめ、秋ごろ地元説明会を開催したいと思っております。その際には、都市計画審議会等で素案についての説明をさせていただきたいと考えております。

さらに、今年度中に法定縦覧を実施しまして、最終的に都市計画審議会を開催させていただき、諮問・答申を経て、20年度には告示、そのようなスケジュールで考えております。

(会長)

次に、建築基準法第52条第8項について説明をお願いいたします。

(事務局)

こちらにつきましては、住宅の容積率緩和制度でございます。

制度の内容でございますが、対象地域におきまして、一定の要件、これは空地率とか敷地面積とかというものでございますが、これを満たす住宅系の建築物につきましては、容積率を建築確認の手続だけによりまして1.5倍まで緩和することができる制度でございます。

この図を見ていただくとおおよそのイメージがつかめるかと思えます。左は通常のもので、右手のように一定規模以上の敷地面積、それから道路を中心に一定規模以上の空地を設ける。この場合、空地の公共性は問われずに、塀などで閉鎖が可能となったり、または駐車場などで利用することも可能でございます。こういった条件がクリアされますと容積率の緩和が受けられるといった制度でございます。

具体的には、対象地域といたしまして、第一種住居地域、第二種住居地域など6地域でございます。

敷地面積におきましては、近隣商業地域、商業地域におきましては1,000㎡以上、その他の地域につきましては2,000㎡。

空地率は、建ぺい率が60%の場合、これは住居系の用途地域など60%でございますが、敷地に対する空地率が60%以上必要。建ぺい率が80%、これは商業地域などが80%でございますが、この場合には空地率が40%以上必要であるということでございます。

住宅の容積率緩和制度の経緯と課題でございます。

本市では、平成15年1月1日から法のとおり施行いたしまして、これまで3件の共同住宅がこの制度による緩和の適用を受け建築されております。

課題は3点ほどございます。1点目、高度地区指定との整合性ということで。緩和制度には一定規模以上の空地が必要になりますので、その分、一般的には高層になるということが考えられます。建築物の高さの制限いたします高度地区の見直しが行われますと、この制度との整合を欠くおそれが出てまいります。

2番目、商業地環境の形成ということでございます。中心商店街での商店数、年間の売上高におきましては、現在減少の傾向が見られております。したがって、このままでは住宅供給といった圧力が増すにもかかわらず、商業・業務施設等の施設の誘導が進まず、商業地としてのバランス、魅力の衰退が進むことが懸念されております。

3点目といたしまして、良好な住環境の形成といった観点でございます。総合設計制度という容積の緩和制度が現在ございますが、こちらにつきましては、歩道や広場など空地が設けられた建築物を許可対象といたしまして緩和するのに対しまして、住宅の容積率緩和制度は、先ほど申したように、空地が駐車場に利用されまして、空地があるとはいえ緑地が少なく、総合設計制度でつくられる良好な住環境との差が出てきておるのも現状でございます。

右のほうのページに行きます。これまでの検討の経過でございますが、高度地区の指定と同様に、専門家会議、建築の制限に関する庁内の検討会議を開催いたしまして、見直しについての検討をいたしております。

住宅の容積率緩和制度の見直しの考え方といたしまして3点ほどございます。

第1点目でございますが、高度地区の指定に対する対応という視点でございます。これは、先ほどから申しておりますように、だれでもが自由に利用できる歩道や広場などの空地が整備されます総合設計制度によりまして許可を受けた場合には、高度地区の高さをある程度緩和するといったような制度も現在検討しております。したがって、同様な制度でございます本制度につきましては、見直しをしていきたいと考えております。

2点目、地域問題に対する対応という視点でございますが、住居系地域におきましては、将来にわたりまして住環境の維持保全を図ることが必要ですので、総合設計制度によりまして、良好なオープンスペースの整備を促進したいと考えております。また、商業地域におきましては、商業・業務、住居といったバランスを考え、また、商業地域の活性化を図るために、総合設計制度により商業・業務施設の誘導、広場、オープンスペースの整備を促進した中で考えてまいりたいと思っております。

3点目の、法の趣旨の尊重でございますが、本制度の利点でございます事前明示性の確保、許可、手続の迅速化といったいいところもございますので、そういったことに対応するために、総合設計制度の積極的な活用を図ることを目的にいたしまして、総合設計制度の許可基準をあらかじめ定めたいと考えています。また、包括的な同意の基準のようなものをつくりまして、さらに許可の迅速化を図りたいと考えております。

ここで、総合設計制度のイメージでございますが、左側が制度を使わない場合、右側が使った場合ということでございますが、道路の前に広場がございますが、これは、先ほどの52条8項と比べますと、だれでもが自由に利用できる歩道や広場の空地といった、いわゆる公開空地の設置の必要性が出てまいります。

最後でございますが、今後のスケジュールといたしまして、住宅の容積率緩和制度、本制度と高度地区は、建物の高さ、ボリュームといった形態の関係の

指定もありますので、高度地区の変更と同様なスケジュールで進めてまいりたいと考えております。

参考資料といたしまして、商業地域における人口、商店数の推移の状況、それから、総合設計制度を利用いたしまして許可した事例といたしまして、紅谷町の事例を紹介させていただきました。

以上で説明を終わらせていただきます。

(会長)

続きまして、都市マスタープランについて説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは次に、第2次平塚市都市マスタープランの策定、状況についてご説明させていただきます。

都市マスタープランにつきましては、昨年度から検討を始めております。

まず、1番目といたしまして、都市マスタープランとは、ということですが、これは平成4年に都市計画法が改正された際に制度化されたものでございまして、同法18条の2に規定されているものでございます。

都市マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針ということで、市町村の総合計画の基本構想、平塚市の総合計画や神奈川県都市計画区域の整備・開発及び保全の方針に即してつくるものとされています。また、住民に最も身近な行政機関である市町村が主体となり、広く市民の意見を反映させて、20年後の望ましい都市の姿を展望し、都市の目標とする将来都市像などの都市計画の基本的な方針を定めるとともに、道路や公園などの都市施設の整備にかかわること、将来的な土地利用の規制や誘導など、総合的かつ計画的に進めること、こういった内容を網羅して策定するというものでございます。

次に、本市の都市マスタープラン改定の背景でございます。本市におきましては、平成10年3月に、先ほど高度地区のときにもご紹介しましたが、都市マスタープランを策定しております。しかし、その後およそ10年が経過しており、その間、少子高齢化社会のさらなる進展、空き店舗など中心市街地の活力の低下、景観緑三法、景観法と都市緑地法、屋外広告物法などが施行されたといったことで、現行都市マスタープランの策定当初とは、本市を取り巻く環境が大きく変わっている状況でございます。

このため、こうした時代背景や環境変化に対応し、平塚市が21世紀も持続可能な都市としてよりよくあり続けるため、これまでの都市マスタープランを改定して、第2次平塚市都市マスタープランとすべく、その改定作業を現在進めているところでございます。

昨年度から作業を実施しまして、20年度には新しいマスタープランを策定したいと考えているところでございます。

次に、都市マスタープランの位置付けでございますが、先ほどもご説明しましたとおり、平塚市の総合計画に即するものでございます。そして、現計画でございます平塚都市計画区域の整備・開発及び保全の方針等に即し、または本市の関連計画、例えば環境基本計画、これからつくろうとしております平塚市景観計画、平塚市緑の基本計画、こういったものと整合させて作り込んでいき、平塚市の都市計画に反映させ、都市づくりの実践を進めていくというところでございます。

次に、右のページを見ていただきまして、都市マスタープランの役割でございますが、先ほども若干説明しておりますが、市民と市が共有するプランであり、協働で都市づくりを進めるための指針でございます。都市づくりにかかわる市民、事業者や自治会、NPO、こういった方々と一緒に市の目指すべき将来都市像を共有し、それぞれの役割を果たして協働して都市づくりを進めるための指針でございます。

さらに、2番目といたしまして、総合計画に即すということで、総合計画の都市づくりの面を具体化して進めるプランでございます。現在、総合計画基本構想が策定されましたので、今後、そちらに即しまして、そこに位置づけられている目標や方針、施策、都市づくりにかかわる内容について、よりわかりやすく具体的に明示する予定でございます。

3番目に、都市計画制度や都市づくりの施策を効率的かつ効果的に進めるための指針でございます。平塚市の都市づくりにつきまして、都市計画制度、例えば地区計画、こういったものを適切に進めたり、いろいろな都市計画道路、都市公園の施策を効果的かつ効率的に進めるための指針であり、そういったものを体系的に整備していくものでございます。

改定作業は昨年度から進めておりまして、今までの検討内容について簡単にご説明させていただきます。

平成18年9月に庁内ワーキングチームを立ち上げ、さらに、市民との協働ということで、関係団体の方々、公募市民の方、そして学識経験者の方を交えた検討会議を立ち上げて議論しているところでございます。さらに、庁内におきましては、関係部課長による策定委員会を構成して検討を行っております。

これまでの検討内容につきましては、昨年度、市民アンケート調査を実施いたしましたしまして、そのアンケート調査の内容を受けまして、また、これまでの10年間の取り組みを踏まえまして、都市づくりの課題整理など基礎的な事項のあぶり出しを行っているところでございます。本年度に入りまして、それらをもとに全体構想及び分野別方針の検討を行っております。

構成としましては、本市の都市の価値を高めることや都市をアピールするといった将来の都市イメージとなり得る都市像を構築するとともに、その実現に向けた都市づくりの目標を掲げております。また、この目標実現に向けた都市づくりの進め方として、平塚らしい既存資源を生かして、多様な視点からつなぐ、また、市民の方々がこれらを有効に使うということをキーワードにして、これからの都市づくりの考え方を設定した計画づくりを検討しています。

具体的には、総合計画の基本構想などを受けまして、平塚駅周辺の中心市街地を南の核としまして、大神地区のツインシティを北の核、このほか、西部地域や総合公園周辺、平塚海岸周辺を3つのゾーンとした2核3ゾーンを平塚の顔づくり構想ということで位置づけたいと思っております。その他、土地利用や交通計画、景観、緑といった分野別方針とともに、さらに地域ごとの地域別構想についても検討を進めていく予定でございます。

今後のスケジュールでございますが、現在、関係団体の方々、公募市民の方々と交えた検討会議を中心に、全体構成・分野別方針について議論していただいているところでございます。こちらの内容を素案としてまとめまして、夏以降に市民の皆様にご提示してパブリックコメントを実施していきたいと考えております。その後、地域別懇談会で地域別構想について議論をしていくということでございます。

全体構想・分野別方針の素案につきましては、あらためて、本審議会の場においてもご報告させていただきたいと考えております。その後、地域別懇談会のご意見を踏まえまして、年度内に地域別構想の素案をまとめて、それらを含めたすべてにおいてもう一度パブリックコメントを実施したいと考えております。その後、意見を得た中で、最終的に来年度中に策定に向けて進めているところでございます。

策定状況は以上ですが、次の資料に平成18年12月に実施しました市民アンケート調査の概要版ができておりますので、簡単にご説明させていただきたいと思っております。

まず、回答者の属性ですが、今回は、対象者を16歳以上の市民の方約5,000名を住民基本台帳より無作為抽出しまして実施しました。回答率は35.6%とたくさんのアンケート結果をいただいております。属性のほうはご覧のとおりでございます。

次に、下のほうなんです、平塚の価値を高めるためのまちづくりの方向ということで2つに分けてお聞きしました。「平塚駅周辺の中心市街地に不足しているもの」、また「中心市街地以外でまちづくりに重要なこと」、こういった前提の中で、地域、駅とそれ以外ということで分けてお聞きしたところ、中心市街地に必要なものにつきましては、商業施設、さらに魅力、にぎわいが足ら

ないということでございます。なお、こちらの回答は複数回答になっております。以下同じですが、次に、中心市街地以外でまちづくりに重要なことということで、既存農地の保全という意見や、ツインシティの推進、さらに、相模縦貫道を考えた工業や流通用地の拡大、こういったところで意見をいただいております。

次のページをおめくりいただきまして、身近な住まいの周辺環境についてお聞きしました。一番多かったのは、安全な生活道路の整備、次に医療施設や自然の保全や緑の確保といったご意見をいただいております。

交通施策についてお聞きしたところ、平塚駅周辺の全体的な交通のよさをよくするようというご意見を多くいただいております。

次に、公益的施設につきましては、高齢者や障害者ための施設や市民ホールなどの文化施設を進めたらどうかというご意見。

右のページに移りまして、こちらは自然環境のあり方を順番にお聞きしました。まず、海岸のあり方につきましては、景観や環境を保全し、市民の方が日常的に楽しめる場づくりがいいのではないかとということで多くの意見をいただいております。

次に、農地のあり方につきましては、今ある農地を守ったり、耕作放棄地をきちんと管理すべきではないかとということで多くの意見をいただいております。

さらに、丘陵地のあり方についても、今のまま守るべき、また、守りながらも環境学習の場として積極的に活用してもいいのではないかとご意見をいただいております。

最後に4ページに行きまして、今後、平塚市の価値を高めるためにはどんなことを中心にしていったらいいのかということですが、まず、住まい環境をよくして安心して暮らせるようにしてほしい。2番目に、平塚駅周辺の商店街が人でにぎわっているまちづくりを望む、また、まちが美しく、自然が生かされている、こういったところが多くの意見をいただいております。

将来の暮らしの環境の中で特に必要と思われるものということにつきましては、歩いていける範囲内に買い物などの日常買い回り品、生活サービスが充実しているまちが望ましいですとか、さらに、安心して暮らすための犯罪が少ないまち、こういったものが望まれております。

最後に、今後の施設整備の考え方につきましては、今ある機能・施設を有効利用したほうがいい、余り増やさないほうがよいのではないかとご意見を多くいただいております。

以上がアンケート結果の概要でございます。現在、この都市マスタープランに関わるアンケートとともに、総合計画で実施しましたアンケートの内容も含めて報告書を作成している途中でございます。こちらの報告書につきましては、

でき次第、委員の皆様にも配布させていただきたいと考えております。また、各地区公民館等におきましても、この概要版も市民の方が見られるような形にしたいと思っております。

以上が都市マスタープランにかかわる策定状況の方向でございます。最後に、A4版1枚で報告書ということで、「平塚市・都市づくりの計画～条例」ということでまとめたものがございます。本日、第2次都市マスタープランの策定状況、さらに高度地区の検討状況、さらに住宅の容積率緩和制度の考え方、こういったものをお示しさせていただきました。そういったものの体系と今後の大まかなスケジュールをまとめさせていただきましたの。

まず、計画の体系的には、先ほども申しましたとおり、総合計画の基本構想がございまして、この土地利用の方針を受けまして第2次都市マスタープランが位置づけられております。都市マスタープランは、神奈川県都市計画区域の整備・開発、保全、こういったものと整合、反映させていくというものでございまして、こちらにつきましては、第6回線引きということで去年、本年度から来年度にかけて見直し作業が進められるところでございます。平成20年度末には第6回線引き作業の変更告示がされるという予定でございます。

都市マスタープランにおきまして、平塚の都市計画として主だったものとしたしましては、用途地域や高度地区、さらに風致地区・地区計画等の地域地区の制限がございまして、

さらに、都市マスタープランの中では、景観や緑、交通を計画として位置づけるわけでございますが、景観計画につきましては、景観法が施行されて、本市も景観行政団体になっており、現在、策定作業を進めているところでございまして、平成20年には計画を策定し、さらにそれにかかわる景観条例もあわせて施行するため、現在、内容について検討しているところでございます。

さらに、都市マスタープランの実践ということで、都市づくり条例につきましてもあわせて現在検討しているところでございまして、これらにつきましてもまた、今後、都市計画審議会のおきましてご報告させていただきたいと思っております。

以上で説明を終わらせていただきます。

(会長)

大変盛りだくさんですけれども、ただいまの報告事項の説明について何かご質問等ございましたらお願いいたします。

(委員)

長い説明でありまして、余り時間もありませんので要点だけちょっとお聞か

せいただければ助かるんですが、住宅容積率の緩和制度の見直しにつきまして、まず一つは、現在、法制度が施行されております本市の容積率緩和制度の中で、用途地域、要するに対象地域というのがあるんですけども、建築基準法の範囲内で全域がこれに指定されているのかどうか。それとも、この上に書いてあります、都市計画審議会の議を経て、本制度の適用除外をすることができるという項目がありますけれども、除外をされている地域があるのかどうか。

それから、総合設計制度がそれに代わるものとして考えられているんですけども、これら法制度の中で総合設計制度というものがもう既に設けられているのか、ちょっと教えて頂ければと思います。

(事務局)

今のご質問に対してお答えいたします。

まず、全域にこの制度がかかっているのか、52条8項がかかっているのかというご質問に対してでございますけれども、この制度につきましては、対象地域といたしまして第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の6地域でございます。したがって、平塚市の場合は、今この6地域の用途地域に指定をかけているという状況でございます。

続いて、総合設計制度は今現在既にある制度なのかということでございますが、現在もう既にある制度でございます。しかし、説明の中でお話しさせていただいたとおり、許可基準を策定する、さらには、包括同意基準のようなものを今後策定いたしまして許可の迅速化に努めるということを今後の検討に進めてまいりたいと思います。

(会長)

ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

高度地区の見直しということで出ていますが、こちらの報告資料の文章から見ますと、高度地区指定の検討という部分で、建築物の高さ制限について検討を行いましたということで、専門家会議等のお話が出ております。これについては、専門家の見識等はこの場でお聞かせ頂けるか、それが1点。それともう一点は、今、総合設計制度で、特定行政庁が基準により総合設計制度、優良建築物を行っておりますけれども、商業地区は1,000㎡以下にすることが確かであるというように伺っております。これを見ても、商業地区もすべて高度または容積率の緩和をしていくというような報告に聞こえるんですが、現状

はどのようにお考えになっているのか伺えればと思います。この報告がある程度出てくるということは、ある程度方向性を踏まえて、見識者の考え、また平塚市のほうの考え方がどういう方向に向かっているのかというのが、もし述べていただけるのであればお願いをしたいと思います。

(会長)

2点ほどご質問がありました。いかがですか。

(事務局)

まず、高度地区の指定に係る専門家会議ですけれども、こちらの会議につきましては、大学教授ほか3名ということで、構成としましては、横浜国立大学の助教授の先生並びに横浜国立大学の講師の先生の2名の方と、まちづくりの専門家1名ということで、計3名の方からいろいろご意見をいただきまして、最終的には庁内の検討会議でそういった意見をいただいた中で検討内容をまとめていったということでございます。それらを受けまして、きょうお示ししました資料の6の高さ制限の基本的な考え方を本市としてまとめたものでございます。

1番目の考え方として、指定区域は市域全域を基本的には考えていきたいと思いますということと、次に、高さの基準としましては、現行の第一種中高層住居専用地域の15メートルを基準として考えていきたいと思います。3番目としまして、15メートルを基準に考えていくんですけれども、住宅地につきましては15メートルを基準に、もう少し規制をし、用途地域の指定状況に連動して規制するところと、商業地域につきましては、やはり土地利用のことを考えまして緩和したりすることと、工業地域につきましても、あえて生産環境を誘導しなければいけない部分もありますので、緩和する部分というところを大きくとらまえていこうということが、基本的な考え方でございます。

(事務局)

52条8項につきまして、対象地域、敷地の規模というご質問がございました。

商業地域につきましては、法律の中で1,000㎡以上の敷地ということが規定されております。ただし、規則でこれを引き下げることができるという制度がございまして、こちらは500㎡まで下げることができるという体系になっております。これにつきましては今後検討していく課題でございますが、(本市の商業地域の敷地面積、いわゆる)容積緩和するにはある程度の空地が必要となつてまいります。したがって、ある程度の敷地規模がございませんと、

なかなか本制度を使って容積率の緩和が受けられる物件自体がそもそもなくなるような引き下げが妥当なのかどうかということも含めまして、今後の検討課題として、ご意見を伺いながら進めさせていただきたいと思います。

また、本制度とは若干違いますが、高さを制限する制度といたしまして、1,000㎡にこだわらず、商業地域におきましては、敷地規模を引き下げのような制度をこれから考えていこうと思っております。

(会長)

いかがでございますか。

(委員)

今、最後の部分で、商業地域に対して高さを制限するようなことを検討していくということではなかったか。

(事務局)

商業地域の場合には、高さを緩和する制度としまして、敷地面積を1,000㎡にこだわらず、もう少し引き下げた制度を今後検討していきたいという考えでございます。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでございますか。

(委員)

先ほど容積率緩和制度のことでお聞きいたしましたけれども、都計審の考え方として、現在の容積率の緩和制度の中で対象地域を見直すというような考え方はできないのでしょうか。都計審の議を経て良好なまちづくりなどの観点から、指定した区域については本制度の適用除外とすることができるという制度があるようでございますので、そういう考え方があるのかなのか、ちょっとお聞きしたいと思います。

(会長)

事務局、お願いします。

(事務局)

今後、具体的には、先ほど申し上げたとおり、高度地区と同様に、この場に

おいてもお考えをお聞きする機会がございますので、そういったものを反映しながら検討を進めてまいりたいと思います。

(会長)

ほかにはいかがでございますか。

(委員)

都市マスタープランに関連して何点かお聞きしたいんですが、まず、スケジュール関係ですけれども、全体構想・分野別方針というのが、これは19年度の第2半期、夏とか秋ぐらいになるんですかね。それまでの間というのは、このアンケート調査結果がホームページ上に掲載されて、今マスタープランの動きがどうなっているかということをも市民の方がアクセスできるような状況になっているのかどうかというのが一つ。

それと非常に関係するんですけれども、このアンケート結果がこのままその中に出て、市民がこういうものを必要だとか、こんなまちづくりのあり方を考えていますというふうにもし出るのであれば、ちょっとお願いしたいんですが、1,770票のうち、属性を見ていただくとわかるんですが、50歳以上の方が50%を超えていますよね。平塚市は50歳以上の方が50%を超えているのかなとは思われないだろうとは思いますが、40代を入れると4分の3ですよ。そういう意味では、若い世代の方が回答されなかったということと、それから地域的にも若干回答率にアンバランスがあるのではなかろうかなと。

そういう中で、これがその前提の中でまとめられているものなので、この中に出てきているものが、イコール市民全体の声だという形で全体のストーリーが組まれるとか、そういうふうには組んでいらないんだと思うんですが、そういうふうを受けとめられるとちょっと何か、ミスリーディングとは言いませんが、誤解を招くとか勘違いされてしまうかもしれないということで、10年前にもこの手のアンケートをやっていっちゃると思いますが、そうすると、そのときと今とで変わらずにこれが重要だとか、地域ごとにそういうことを同じようにおっしゃっている地域があるんだと思うんです。前回やったものは、もう10年たったからほとんど意味がないということではなくて、前回やったものを大切にして、なおかつ50代、60代、70代の方が次世代に残していきたいと思っているものはこれだというような、そういう形でこのアンケート結果を市民の方にメッセージ性を持ってまとめていただくと、今度パブリックコメントをやるときに非常に建設的な意見が出るのではないかとということがあります。

それともう一点、関連して、まちづくりの2核3ゾーンということで、2核

のうち、中心市街地の南の核というのは現実に見えますし、市としてどうしようというのが非常にわかりやすいんですが、北の核のツインシティは、たしか平成13年ごろに県でツインシティ計画を公表されて、市のほうでも基本計画を出されていると思うんですが、その後どういうふうになるか余り見えない中で、これがある意味、市のこれからの核であるというのは、市民の方から、その2つの核をまちづくりの中心でというのはどうなんでしょうか、わかりやすいのかどうなのかと思います。将来なんだからそれは何とかなるんだよと考えてよいのでしょうか。

それに、核ということなので、新幹線の新駅やさがみ縦貫道のインターチェンジができるし、そこにツインシティ橋をつくるから、そこは広域のゲートになる。だから、南のゲートと北のゲートだというコンセプトはわかるんですが、北のほうですべての条件が非常にあいまいで、これを中心にということが、これも決まってしまうんだとすれば、10年後また、北の核は現実性がなくなりましたのでもう一度検討しますというようなことにならないように。だめというわけではないですが、ツインシティはこういうふうなレベルでやっていますとか、あるいは市民の方々のこういうまちづくりの中心としてというのが、もっとPRとか、あるいは応援団をつくっていただくように、これを機会に何とかしていただくと良いのではないかと思いますして述べさせていただきました。個人的になってしまいましたが、これはお願いします。

(会長)

では、ご質問2点になりますか、お願いします。

(事務局)

まず、本日お示ししましたアンケート調査の概要版につきましては、本当に今回はじめてお出ししたような状況でございます。現在、もう少し整理をして報告書の冊子にまとめて各地区公民館、同様のものをこれからホームページに掲載したいと思っております。

10年前にもやはり都市マスタープランを策定した際に同様のアンケート調査をしておりますので、当然、検討の際にはその10年間の経年変化を見ております。そういったものを含めて、現在、検討会議において、市民の方、関係団体、学識経験者などの方々に平塚の市民意識の変遷等を説明しながら進めているところでございます。

次に、アンケート調査は、回答者の属性を見ていただいたとおり、50代より高い方々が半数以上を占めております。今回、アンケート調査を実施する際に、16歳以上、高校生にまで対象を下げまして、若い方々の意見もお聞きし

たいということをやりました。ただ、実際上は、回答率を見ますとこのような結果になっているという状況です。

この年代につきましても、地域ごとに分類して整理はしております。そちらにつきましても、詳細を報告書のほうでわかるようにしていきたいと思っております。当然地域ごとに、それぞれ回答率、年齢による違いは出ていることは我々も把握しております。

こういったことも踏まえて整理しまして、秋以降の地元説明会で、市民意識アンケート調査はこうでした、地域の皆さんの生の声はどうでしょうか、そういうふうに聞いてまいりたいと思っておりますので、今後、今いただいた意見も参考にさせて頂きながら進めていきたいと思っております。

(事務局)

今、担当からご説明申し上げましたが、まず1点目のアンケート調査、確かに、ご指摘いただきますように、詳細な内容を分析し、情報発信をして誤りのないように工夫すべきだろうという点については、重々そのような方向でやらせていただきたいと思いますと考えております。

また、もう一点は、ツインシティをはじめ、ご指摘いただきましたように、花火は上がるが、その後の経過等を含めて情報が伝わってこないという点も確かにございます。したがって、その点につきましても、担当部を含め、情報発信をきめ細かく行うように努力してまいりたい、このように考えておりますので、よろしく願いいたします。

(事務局)

1点、ご質問の中で、都市マスタープランの検討会議の状況、どういう検討をしているのかということが公表なり、されているのか、市民にわかるのかというご質問があったと思います。それにつきましては、会議録をホームページのほうに掲載いたしまして、今どういう状況で、どういった取り組みで検討をしているというのをその回ごとに公表しておりますので、その辺はごらん頂ければと思います。

(会長)

いかがでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

住宅の容積率緩和制度についてですけれども、本当に緩和しているのが平塚

市だと思っています。ご承知のように、この頃マンション業者とマンション建設をめぐって住民との間の紛争が絶えない。議会に対しても陳情だとか請願とかが本当によく出てくるわけですがけれども、県内の状況が今後、容積率の緩和制度を適用しているところがどういう状況になっているのかということについて、わかる範囲で教えていただければと思います。

(事務局)

現在、県内におきましては、横浜市が容積率緩和制度の試みをいたしております。詳しい内容につきましては、すみません、資料がございません。もし必要でありましたら、後ほどご用意いたしたいと思います。

(委員)

横浜市というお答えがありましたけれども、ということは、その他の市町村等については、法の100%適用というのではなくて、やはりその自治体なりに総合設計制度をはじめとしていろいろな制約を設けているのが主流派というか、そういう形で理解していいわけですね。

(事務局)

現在のところは、そのような状況になっております。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

今のお話に関連してですけれども、都市マスタープランのアンケートの中心市街地に必要なものという中には、実は住宅というのはどこにも書かれていないんです。あえて書かなかったのかもしれないけれども、現実的には、中心市街地はもう、皆さんご存じのようにマンションが非常に建って、私、東京まで通勤していますけれども、平塚というのやはり始発の駅で座れる。そういうことでいくと、駅から歩いて5分以内のところであれば、手ごろなマンションの需要は非常に多いと思うんです。そういうことからいくと、ものすごく潜在需要はあるわけです。

そういう中で、いろいろな制度的な規制緩和のお話はコントロールすることで、市場性と地元の合意のバランスというのはあるんですけれども、もう一つは、これは茅ヶ崎ですとか藤沢とか小田原でもありましたが、景観の面

での、景観というのは、要するに遠景的に東海道がずっと見える中で、高麗山があって、向こうに箱根があって、ビュースカイラインだとか、そういうことからしていかなものかということがあります。

少し多面的に、それは都市マスの中で位置づけるのかもしれないんですが、個々の手法論でコントロールできる話と、もう一つ、中心市街地の街並みとかそういうことに対しての検証とか、もうちょっと高いレベルの考え方みたいなことを、やはりせっかくの機会ですので、都市づくり条例という手続条例をやられると聞いていますし、それから、景観条例でまさしくそういったものを規定していくということであれば、そのもとに都市マスタープランというのがある、そこにはやはり平塚らしさとか、平塚の中心市街地の美しさとか、そういったこととあわせて、その実現とか、あるいは規制の手法として高度地区だとか、住宅地の緩和制度があるとか、1階の部分は商店を、やはりこれはもう地区計画か何かで必ず連続性を担保するようにとか、そういう相互の連動がすごく重要なと思います。今伺っております、もちろんそれも重々皆さんご存じで意識されていると思いますが、その辺の全体をなるべく市民の方にわかりやすく、それからあと、地元の商店街とか企業の方にも、そういう哲学と行動体系でいろいろな制度設計をしているんだというのは、全体がすごく伝わるように、部分部分はこうするというのがあるとは思いますが、是非そういうところをうまくプレゼンテーションしていただくといいまちになるのではないかと考えていますので、よろしく願います。

(会長)

今のお話で、事務局、何かありますか。

(事務局)

今、景観の面、都市マスの面でそういった制度設計をしたらどうかというご意見ですが、先ほど平塚の都市づくりの体系の中で、現在、景観計画を策定中だという説明をさせていただきました。その中でも、当然、中心市街地の高さの問題についていろいろとご議論していただいたり、眺望から見た視点での建築物の高さの関係、そういうところを議論していただいて、その中で、景観法での指定なのか、都市計画法の高度地区の規制がいいのかという役割分担を整理した中で、本市としましては、高度地区による制限が望ましいのではないかと方向で現在進めているところでございます。

さらに、都市マスタープランの議論の中でも、当然、将来の都市づくりを考える中で、高さの問題についても現在議論していただいているところでございます。

今いただきました意見につきましても、今後、参考にさせていただきます、検討を進めてまいりたいと思います。

(会長)

わかりました。いかがですか。よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでございますか。

それでは、特にないようですので、以上をもちまして本日の審議案件、報告事項とも終了させていただきます。

第134回平塚市都市計画審議会をこれで閉会とさせていただきますと思います。皆さん、ご協力ありがとうございました。

なお、傍聴者の方はここでご退場をお願いしたいということで、よろしくお願ひします。

【審議会閉会】午後4時15分