

第135回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日時 平成19年11月13日(火) 午後2時15分～午後3時45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、杉本 洋文
高橋 幹、木村 博(代理 大山 節夫)
鋪屋 正三(代理 板谷 正)
- 4 欠席委員 2名
高橋 孝和、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
課長代理 石田 晃一
主査 五島 裕文
主査 平田 勲
主査 野呂 俊之
主事 安倍 翔太
建築指導課
課長 吉野 修平
課長代理 武井 隆
主査 金子 稔
開発調整課
課長 添田 茂
課長代理 井上 延敏
主管 松矢 浩
開発審査課
課長 井上 誠

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 なし

8 議 事

(1) 審議事項

議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)

(2) 報告事項

第2次平塚市都市マスタープラン素案について

高度地区等変更素案について

まちづくり条例案について

【審議会開会】午後2時15分

(事務局)

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。したがって、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)

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135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。

ただし、本日は会議の傍聴を希望される方はおられませんので、念のため申し添えます。

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吉川勝司委員とでお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

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174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)についてを議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、事務局から、議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)についてをご説明申し上げます。

議案の説明に入らせていただく前に、生産緑地地区の概要についてご説明させていただきます。前方のスクリーンをご覧くださいながらお聞きいただきたいと思います。

まず、生産緑地地区の概要ですが、生産緑地地区は、市街化区域内の優れた緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものです。

その特徴といたしましては、土地所有者の方には、当該生産緑地を農地として適正に管理しなければならないといった責務や、建築物等を建築する場合には許可を受けなければならないといった行為の制限が伴います。

なお、指定を受けますと、税金面で宅地並み課税から農地並み課税へと税が軽減されるといった利点がございします。

また、一度生産緑地地区に指定されますと、指定から30年経過した場合、また主たる従事者が死亡した場合、さらに主たる従事者が故障した場合等以外では、指定の解除ができないということになってございします。したがって、これら3つの要件に該当する場合のみ、生産緑地の買い取りを申し出ることができることになっております。

次に、買い取り申し出に関する一連の流れについてご説明させていただきます。

まず、買い取りの申し出制度ですが、先ほども申し上げましたとおり、生産緑地の買い取り申し出ができる要件といたしまして3点ございします。

1点目は、生産緑地の指定から30年が経過した場合。

2点目は、生産緑地の農業経営の主たる従事者が死亡した場合。

3点目は、生産緑地の農業経営の主たる従事者の身体の故障により営農が不可能になった場合でございします。

このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地所有者が市長に対しまして買い取りの申し出をすることができるという制度でございします。

この買い取り申し出がされますと、市や県の関係行政機関で買い取りの検討を行いまして、買い取るか買い取らないかの判断を行います。公共用地として買い取る場合には買い取りを行い、公共用地として適当でないなど買い取りできない場合には、農業委員会を通じて農業従事者へのあっせんを行います。そのあっせんが不調になりますと、「行為の制限解除」となりまして、建築行為等の他の土地利用が許され、生産緑地として管理する義務がなくなるというものです。

それでは、議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)について、ご説明させていただきます。引き続き、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。

まずはじめに、「平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)の計画書」についてでございします。

今回の変更は、面積として変更後の面積が約50.2ヘクタールとなります。備考の欄には、変更する生産緑地の大字名、箇所番号、変更内容を記載しております。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、理由書ですが、今回の都市計画の変更理由となりますので、朗読させ

ていただきます。

生産緑地地区に関する都市計画は、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、平成4年に当初決定し、これまで追加指定等の変更を行ってきたところです。

今回の変更は、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」による買取り申出により行為の制限が解除された地区について、本案のとおり変更するものです。

以上の理由となっております。

次に、「都市計画を定める土地の区域」についてご説明させていただきます。

まず1番の「追加する土地の区域」についてですが、今までに1カ所も生産緑地がなかった大字の区域に、初めて生産緑地を指定する場合に追加する区域として大字名を記述することになっております。

今回は該当がありませんので「なし」としております。

次に、2番目の「削除する土地の区域」ですが、大字区域の中に生産緑地が全くなくなる場合に削除するその大字名を記述することになっております。今回は該当がありませんので「なし」となっております。

次に、「変更する土地の区域」ですが、大字の中に幾つもの生産緑地が指定されているところで、その中のすべてではなく、幾つかの生産緑地の変更を行う場合に、その大字名を記載することになっております。今回変更する大字名は、平塚市大神、岡崎、田村六丁目及び東真土二丁目になります。

次に、新旧対照表についてご説明いたします。

今回の変更により面積が約50.9ヘクタールから約50.2ヘクタールとなり、0.7ヘクタールの減少となります。

また、箇所数では、349カ所から345カ所となり、4カ所の減少となります。

次に、生産緑地の指定の経緯でございますが、平成4年11月に当初の指定を行い、面積で約50.4ヘクタール、箇所数で347カ所の農地を生産緑地地区に都市計画決定しております。

また、平成5年以降も、ご覧のとおり、毎年追加や廃止等の変更を行ってきております。

現在の生産緑地地区は、平成18年12月に都市計画変更を行った時点で、面積が約50.9ヘクタール、箇所数が349カ所となっております。

続きまして、今回変更となります生産緑地の位置及び概要を箇所番号順に1カ所ずつご説明いたします。

まず、大神地内にごございます箇所番号5の生産緑地です。位置は、東海道新幹線の南側で、国道129号の東側に位置しております。

こちらは、平成4年に生産緑地に指定がされ、主たる従事者が亡くなり、生産緑地の買い取り申し出がなされ、所定の手続を経まして、平成19年6月5日に生産緑地法に基づく制限の解除がされております。したがいまして、都市計画として区域の廃止を行うものです。面積は1,490平方メートルが廃止されます。

こちらが、今回廃止となる箇所番号5の生産緑地地区の写真となります。黄色い線の区域が変更区域ということになります。

続きまして、岡崎地内にごございます箇所番号20の生産緑地です。位置は、大句丸島線の南側に位置しております。

こちら平成4年に生産緑地の指定がされ、主たる従事者が亡くなり、生産緑地の買い取り申し出が出され、所定の手続を経まして、平成19年2月20日に生産緑地法に基づく制限の解除がされております。したがいまして、都市計画としての区域の廃止を行うものです。面積は1,050平方メートルが廃止されます。

こちらが、今回廃止となる箇所番号20の生産緑地地区の写真となります。黄色い線の区域が変更区域となります。

続きまして、田村六丁目地内にごございます箇所番号65の生産緑地です。位置は、東海道新幹線の南側、国道129号の東側に位置しております。

こちら平成4年に生産緑地の指定がされ、主たる従事者が亡くなり、生産緑地の買い取り申し出が出され、所定の手続を経まして、平成19年7月24日に生産緑地法に基づく制限の解除がされております。したがいまして、都市計画としての区域の廃止を行うものです。面積は1,020平方メートルが廃止されます。

こちらが、今回廃止となる箇所番号65の生産緑地地区の写真となります。同じく黄色い線の中が変更区域となります。

続きまして、真土地内にごございます箇所番号126の生産緑地です。位置は、国道129号の西側に位置しております。

こちら平成4年に生産緑地の指定がされ、主たる従事者が亡くなりましたが、相続人において規模を縮小した上で引き続き生産緑地を維持していくということから、生産緑地の一部について買い取り申し出が出され、所定の手続を経まして、平成19年3月25日に生産緑地法に基づき制限の解除がされております。したがいまして、都市計画としての変更を行うものです。面積は2,470平方メートルが920平方メートルへ縮小されます。

こちらが、今回縮小となる箇所番号126の生産緑地地区の写真となります。黄色い線が縮小となる区域で、赤色の線が変更後に残存する区域となります。

続きまして、大神地内にある箇所番号348の生産緑地です。位置は、東海

道新幹線の南側、国道129号の東側に位置しております。

こちらは、平成5年に生産緑地の指定がされましたが、やはり主たる従事者が亡くなり、生産緑地の買い取り申し出が出され、所定の手続を経まして、平成19年5月29日に生産緑地法に基づく制限の解除がされております。したがって、都市計画としての区域の廃止を行うものです。面積は1,740平方メートルが廃止されます。

こちらが、今回廃止となる箇所番号348の生産緑地地区の写真となります。黄色い線が変更となる区域でございます。

以上の5カ所が今回都市計画変更となる生産緑地地区になります。

これで、議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更につきましてのご説明を終わらせていただきます。

(会長)

ただいま事務局より説明がありましたけれども、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願い申し上げます。

いかがでございますか。

それでは、ご意見もないようですので採決に移りたいと思います。

議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(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)

ご異議なしということですので、議案第174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)は、原案どおり決定いたしました。

それでは、事務局と「答申案」を作成いたします。5分ほどお待ちいただきます。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」の朗読をお願い致します。

(事務局)

それでは、答申案につきまして読み上げさせていただきます。

19平都計審第9号。平成19年(2007年)11月13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11月13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174号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定) 以上。

(会長)

それでは、この答申書をもって市長に答申することにいたします。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

続きまして、(2)のその他でございます。報告事項といたしまして、第2次平塚市都市マスタープラン素案について、高度地区等変更素案について、まちづくり条例案について、それぞれにつきまして事務局より説明がございます。

まず、第2次平塚市都市マスタープラン素案について、説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、第2次平塚市都市マスタープランの素案について説明させていただきます。

前回の都市計画審議会において、都市マスタープランにつきましては、市民アンケート調査の結果の概要を報告させていただきました。本日は、10月1日から公表し、1カ月間市民の皆様のご意見を募集した素案について、その概要を報告させていただきます。

お手元に素案の冊子と概要版の両方をご用意させていただきました。本日は、概要版により説明させていただきます。

まず、平塚市では現在、第2次平塚市都市マスタープランを策定中ではありますが、今回の素案は、市全体の都市づくりの方針となる全体構想と、都市づくりに係る分野別の方針について、素案として取りまとめたものでございます。

まず、都市マスタープランとは、都市計画法18条の2に規定されており、市と市民が協働で、都市計画に関する基本的な方針を定めるものでございます。

次に、策定の目的ですが、本市の現行の都市マスタープランは、平成10年に策定いたしまして、その後約10年が経過しております。その間、時代背景や社会環境が変化したこと、さらに本年6月に平塚市総合計画が策定されたことを受け、上位計画である総合計画に即して策定を進めているというものでございます。

本プランの基本的な考え方ですが、市民と市が共有するプランで、協働で都市づくりを進めるための指針となるもので、また、総合計画を都市づくり、まちづくりの面から具体化、具現化するプランでございます。さらに、都市計画

制度や施策を、今後、効率的かつ効果的に進める指針でございます。

次に、本プランの構成は、序章の「都市マスタープランの策定の趣旨」から始まり第 3 章の「実現の方策」までとなりますが、現段階における素案の範囲は第 3 章の「分野別の方針」までとなっております。この概要版には、紙面の関係から、序章及び第 3 章の「都市づくりの課題」は省略させていただいておりますので、後ほど本編の素案をご覧くださいと思います。

それでは、内容の説明をさせていただきます。

都市づくりの全体構想では、本市の将来の都市の姿とこれを実現する方法としてのこれからの都市づくりの進め方をお示ししております。

まず、1「将来の都市像」。

本市を「住み働き楽しむ場である都市」とし、将来も持続的に発展するという視点から、「都市づくりの目標」と「将来都市像」を設定いたします。

右を見ていただきまして、都市づくりの目標は「住むなら平塚、あんしんの快適都市」、「創るなら平塚、かがやきの産業都市」、「集うなら平塚、ときめきの交流都市」。将来都市像は、「豊かな自然につつまれて、人と街が織りなす湘南のサスティナブルシティ（持続可能な都市）ひらつか」を目指すものでございます。

これらを「これからの都市づくりの進め方」として、今回、既にあるモノ、または新たにできるモノを生かし、さらにさまざまな手段でつなぐ、市民や事業者の方々が有効に使うという考え方から、今後、将来の都市の姿を実現していきたいと考えております。

次に、3 番目の「将来都市構造」でございます。

まず、基本的な構想の方向性といたしましては、平塚駅周辺を「南の核」とし、商業・業務、文化と居住の共存を進め、中心市街地の魅力づくり、にぎわいづくりを目指していきたいと考えております。

さらに、北の核といたしまして、神奈川県南のゲートとして計画されておりますツインシティを「北の核」として、将来的に新幹線新駅やさがみ縦貫道路へのアクセス性を生かした都市づくりを進め、さらに西部丘陵や大学等を含む地域におきましては、西部地域といたしまして総合計画の内容と即して、2 核 1 地域を基本構造とすることといたしております。

次に、平塚市の基本的な土地利用の方向性でございます。こちらにつきましては、まず、商業・業務系市街地、住居系市街地、工業・産業系市街地を都市的な土地利用として位置づけ、さらに集落地・農地・自然系用地、新たな土地利用としましてツインシティの大神地区、さらに大きな自然のゾーンとして良好な水辺や丘陵の豊かな自然を生かしたゾーン、こういったものを位置づけたいと思っております。

次に、主に緑と水辺等を2大拠点として、平塚市の総合公園、高麗山公園、馬入ふれあい公園、さらに花と緑のふれあい公園等を位置づける予定でございます。

次に、シンボル軸と都市軸の方向性としまして、シンボル軸につきましては、平塚駅を中心に、北は総合公園、南はひらつかの海へ至る南北の都市空間を「シンボル軸」として、景観に配慮した美しい都市空間づくりを進め、さらに大きな軸としましては、南の核、北の核をつなぐ大きな軸を「南北都市軸」として位置づけたいと考えております。

さらに、こういった核や地域を結ぶ交通軸の方向性としましては、東西交通軸としまして、既存の東西交通網に加えて、北の核や西部地域といったものを将来的に結びつけていこう。

放射軸につきましては、平塚駅を中心に、厚木、伊勢原、秦野、中井方面、こういったところに放射交通軸を形成していくというようなことで、これらを踏まえた概念図が上の図でございまして、もう少し細かな構造図につきましては、素案の24ページのほうに将来都市構造図として整理しているものでございます。

次に、第 章といたしまして、「ひらつかの顔づくり」を整理しております。

この顔づくりとは、今の将来の都市構造で示しました2核1地域と2つの活用拠点につきましては本市の都市づくりを導く顔として位置づけ、ひらつかの都市の価値を高め、平塚を市民や市外へアピールする先導的な地域となるよう、基本的に取り組むべき施策やイメージを示しております。

まず、西部地域については、仮称名称ですが、「ひらつかウェスタンヒルズ」ということで、取り組みの方針といたしましては、学術機関や研究所を生かした地域の活性化や里山等を生かす交流、レクリエーション機能を導入していこうということでございます。

続いて、総合公園周辺でございますが、こちらも仮称名称ですが、「ひらつかセントラルパーク」としまして、取り組み方針といたしましては、総合公園や文化施設、見附台、こういったスポーツやレクリエーション、文化施設、これらを利用者の視点から見た施設イメージや誰もがアクセスできるバリアフリーの大きな意味での公園、パーク形成を目指していこうというものでございます。

その次に、北の核となりますツインシティですが、取り組みの方針といたしましては、「人と環境にやさしく、様々な人が交流し、新しい産業や高次都市機能が集積する、平塚の新たな玄関口」、「環境共生型」、「公共交通指向型」の都市づくりを目指すものでございます。

中心市街地等における南の核の取り組みの方針でございますが、市民や来訪者が気楽に散策でき、楽しさを享受できる中心市街地を目指し、さらに、平塚

駅周辺の玄関口としての機能強化、歩行者、自転車重視の空間づくりの充実を進めていこうとするものでございます。

さらに、ひらつかの海になりますが、こちらも仮称名称ですが、「ひらつかコーストステージ」として、取り組みの方針といたしましては、海辺や川の良好な環境を維持、自然を保全し、ビーチパークから新港周辺、このようなレクリエーション、多様な機能の拠点を配置し、人々がにぎわうステージを目指すというものでございます。

続きまして、第 3 章の「分野別の方針」になります。

分野別の方針では、将来の都市の姿と都市構造を実現するため、都市づくりにかかわる分野を 7 つ設定しまして、分野ごとに整備方針をまとめているものでございます。この概要版ではすべてを網羅できませんので、重立った課題とそれに対する主な整備方針をお示しします。詳細については素案をご覧いただけたらと思います。

まず、1 番目に「土地利用の配置方針」でございます。

土地利用につきましては、既存の土地利用を継続しながら、土地利用や建物の高さといったものにつきまして規制と誘導に努め、さらに、さがみ縦貫道路開通による産業立地の土地の確保や今後の大規模施設の移転への対応、こういったものを期待しております。

次に、「道路と交通の整備方針」、主に幹線道路の整備ということで、国道134号の渋滞解消、さらにバス交通等公共交通の充実、さらに歩行者空間、自転車利用環境の整備、最後には平塚駅周辺のさまざまな交通環境の向上を考えております。今回道路整備の方針図の作成に当たっては、広域的な交通網の視点から、さがみ縦貫道路、第二東名自動車道の位置も記載しているところでございます。

次に、3 の「住まいを支える都市づくり方針」でございます。ここは、今回の都市マスタープランで新たに加えた章でございます。

今後の少子高齢化等を踏まえまして、地域コミュニティの活動拠点や活動支援を検討していく。さらに、地域の方々が、だれもが歩いて暮らせる地域生活圏の形成を目指す。さらには、居住環境の保全、利用ニーズの変化による公共施設等の柔軟な運用等を考えております。

4 番目といたしまして「産業を支える都市づくり方針」。

こちらにつきましては、まず最初に、平塚駅周辺を中心商店街の活性化、商業の面でございます。各種産業、工業、農業、海業、こちらの 3 つを保全・活性化、さらに観光化を進めていくということで、商業を加えまして 4 つの産業の環境づくりを進めるということでございます。

5 番目が「うるおいの都市づくり方針」。

この章につきましては、現在検討しております景観計画、さらに緑の基本計画、そういった計画を総体的にまとめた方針のところでございます。

6番に「環境と調和する都市づくり方針」でございます。

これにつきましては、自然環境の保全の面、さらに都市環境、身近な生活環境の保全、こういったものを整理、位置づけております。

最後の7「安心安全の都市づくり方針」につきましては、交通バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進を進め、高齢者、障害者などの特性に配慮した、また、だれもが安心安全に暮らし、気軽に楽しめる人にやさしい都市づくりを進め、さらには都市防災及び都市防犯の推進を進めていきたいということでございます。

以上が、都市マスタープランの素案の概要でございます。

この素案につきましては、市民の意見、いわゆるパブリックコメントを10月の1カ月間募集したところ21名の方からご意見をいただいております。さらに、第3章の「地域別の方針」を検討するに当たり、10月から12月にかけて、平塚市を7地域に分けて地域別懇談会を各地域3回ずつ開催し、現在地域の皆様のご意見を直接お伺いしているところでございます。今後は、パブリックコメントによる市民意見や地域のご意見、関係団体の方々のご意見を伺いながら、また総合計画や他の諸計画との整合を図りながら策定に向けて進めてまいりたいと考えております。よろしく願いいたします。

報告は、以上でございます。

(会長)

それでは、ただいまの説明について、ご質問がございましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、次に移らせていただきます。

次に、高度地区等変更素案について、ご説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、高度地区の変更素案及び住宅の容積率緩和制度の見直しについて報告させていただきます。

前回の都市計画審議会におきまして、高度地区の変更を進めるに当たって、皆様に高さ制限の基本的な考え方及び住宅の容積率緩和制度見直しの基本的な考え方について説明させていただいたところでございます。

今回は、高度地区の変更素案といたしまして、本年8月15日の広報紙に公表いたしました高度地区指定の基本方針、地域ごとの高さの種別、さらに高さ

制限の緩和規定等、及び住宅の容積率緩和制度の見直し案について説明させていただきます。

また、素案につきましては、8月30日から行いました地域説明会、さらにパブリックコメントも実施しておりますので、その概要についてもご報告させていただきます。

まず、高度地区の変更素案に当たりまして、現況や背景について説明させていただきます。

現在、平塚市では、絶対高さ制限を設けている地域といたしまして、住宅地の第1種及び第2種低層住居専用地域におきまして、建物の最高高さ10メートル以下に制限されております。こちらは都市計画法、建築基準法に基づくものでございます。また、昭和62年にJR東海道本線以南の第1種中高層住居専用地域内に高度地区が指定され、建物の最高高さ15メートルに制限されているところでございます。

さらに、地区計画や風致地区の区域につきましては、地区の特性に応じた高さ制限が現在設けられているところでございます。

その他の住宅地や商業地、工業地においては、現在、絶対高さの制限は設けられておりません。このように、建物高さ制限は、平塚市においては一部の地域のための制限となっております。

次に、背景でございますが、平塚市を取り巻く建物に関する背景といたしまして、昨今、高層住宅の建設に伴います居住環境の悪化が懸念され、事業者と住民との間で紛争が起きております。

また、平塚駅を中心とします商業地域への高層住宅の建設も増えているところでございます。

さらに、平成17年11月には、本審議会におきまして、平塚市長へ、「全市的な高度地区などの施策の実施について」との建議がなされているところでございます。

これらの背景や現状を踏まえて検討を行い、高さ制限の基本的な考え方をまとめております。

まず、1番目としまして、指定区域につきましては、市全域を対象として検討するというものでございます。

2番目につきましては、現在、第1種中高層住居専用地域におきまして、高さ制限が15メートルの高度地区の指定がなされ、良好な居住環境の維持、保全が図られていることから、最高高さ15メートルを基本とするものでございます。

3番目に、住宅地、商業地、工業地、それぞれの特性に応じた良好な市街地環境の維持、保全を図ることから、用途地域の指定状況に連動した高さの種別

を設定するものでございます。

これらの地域特性に応じた基本的な考え方を踏まえまして、高さ制限につきまして実績等を検討した結果、高度地区導入が最も適したものであるということで、今回、高度地区の変更素案をまとめたものでございます。これらにつきましては、高度地区指定の基本方針を以下のようにまとめております。

まず、高さ制限の項目に係るものとしまして、1番目としまして、土地利用の根幹である用途地域の指定状況に連動した高さの種別を設けることとします。

2番目としまして、建築物の高さと容積、いわゆるボリュームは密接な関係にあることから、指定容積率を勘案したものとします。

3番目に、土地利用状況、建築状況、地域特性を勘案したものとします。

さらに、4番目としまして、既に指定されております高度地区の高さ制限を基本とし、近隣市の指定状況等も参考にした合理的なものとする。

5番目としましては、中心市街地の活性化や工業地の産業振興の観点を取り入れたものとするものでございます。

次に、緩和と適用除外に関する方針でございます。

6番目としまして、建築基準法の規定による総合設計制度等の許可を受けた建物につきましては、高さ制限を緩和していきたいと考えております。

さらに、高度地区の指定により、既に高さ制限を超えることとなる既存の建築物、いわゆる既存不適格建築物につきましては、建て替えの際に、既存の高さの範囲内、同じ高さまでのものを許容していこうではないかということでございます。

最後に、地区計画等により高さ制限が定められている地区につきましては、適用除外とするものでございます。

これらの基本方針を踏まえまして、地域ごとの高さに4つの区分の種別を設けるものでございます。

まず、第1種高度地区でございます。図面上で言いますと水色の区域でございます。こちらにつきましては、高さ制限12メートルとなります。主に、用途地域、第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域の一部でございます。

次に、黄色い地区ですが、第1種中高層住居専用地域の一部及び第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域の一部、準住居地域、近隣商業地域のうち容積率200%の地区、準工業地域のエリアにつきましては、第2種高度地区としまして高さ制限15メートルを考えております。

次に、オレンジ色の地区になります。近隣商業地域のうち容積率が300%の地区、こちらにつきましては、第3種高度地区として高さ制限20メートル。主に国道1号や旧東海道本通り、幹線道路の沿道で既に300%の指定がある

地域でございます。

最後にピンク色の地区になりますが、用途地域で言いますと商業地域、工業専用地域、工業地域、第4種高度地区といたしまして、高さ制限31メートルというものでございます。

なお、この区域の中、工業地域内におきましては、工業系用途以外の建物につきましては15メートルの制限を行いたいと考えております。

その他に、既に高さ制限が定められている地区といたしましては、先ほどご紹介いたしました黄緑の地区で、第1種及び第2種低層住居専用地域、高さ制限10メートルでございます。

さらに薄い黄色の地区、JR東海道線以南のところですが、既に高さ制限15メートルの規制のある区域でございます。

さらにグレーのしま模様の地区、こちらにつきましては、地区計画、風致地区の範囲となり、既に高さ制限の設定がある区域でございます。

次に、高さ制限の緩和規定の項目でございます。

まず1番目としまして、だれもが利用することができる公共空地などを設け、商業の活性化や産業振興に寄与する優良な建物として総合設計制度などの許可を受けた建物につきましては、高さの種別ごとに高さ制限の緩和規定を設けることを考えております。

また、既存の建物になりますが、いわゆる既存不適格建築物の建てかえにつきましても、一定の基準により、既存の高さまでの建てかえを許容したいと考えております。

次に、高さ制限の適用除外でございます。

まず、地区計画等の区域内における建築物、さらに、高度地区の指定により高さ制限を超えることとなる建物の高さ制限の範囲内での増築、さらに、公益上必要な建築物により、市長が認めたものにつきましては、適用除外にしたいと考えております。

以上が、高度地区の変更素案の概要でございます。

引き続き、住宅の容積率緩和制度の見直しについて説明させていただきます。

容積率を緩和する制度は、建築基準法により2つの制度がございます。一つが、先ほども少し説明しましたが総合設計制度でございます。もう一つが、今回見直しを進めます住宅の容積率緩和制度でございます。

住宅の容積率緩和制度は、建築基準法第52条第8項に規定されるものでございまして、都市再生を図る上で首都圏等の住宅供給を促進することを目的に規定されたものでございます。

制度の内容といたしましては、対象とする地域において、適用要件を満たす共同住宅などの容積率を、建築確認の手続のみで1.5倍まで割り増しするもの

でございます。適用要件には、敷地内に一定規模以上の空地が必要となりますが、空地につきましては、基本設計制度に関しまして、塀などで閉鎖することが可能でございます。

また、市は都市計画審議会の議を経て、区域を指定することでこの適用の除外をすることができます。現在、平塚市におきましては、平成15年より適用されているところでございます。

次に、これらの制度の課題について説明したいと思います。

まず、良好な住環境の形成についてです。住宅の容積率緩和制度では、空地を塀などで閉鎖し、だれもが自由に利用できないことは可能であり、だれもが自由に利用できる空地を設けられる建物で許可対象となる総合設計制度で設けられる良好な環境との差が生じております。

次に、商業地環境の形成等につきましては、商業地域では、マンション建設により、昨今、人口増加は進むものの、中心市街地での商店数の減少等、商業地における魅力の衰退等が懸念されているところでございます。

さらに、今回の高度地区の指定素案との整合につきましては、容積率の緩和は空地が必要となることから高層になることが考えられ、高度地区の見直しとの整合が求められているところでございます。

よって、今回、住宅の容積率緩和制度の見直し案といたしましては、住宅の容積率緩和制度の適用を廃止、さらに住宅の容積率の緩和制度につきましては、総合設計制度で行っていくということにしております。さらに、総合設計制度につきましては、現在、国の基準によって運用しているところでございますが、今後、市の独自基準を新たに定めるものとしたしたいと思います。

最後に、これらの素案につきまして、今年度の8月30日から9月29日まで行いました地域説明会、さらに1カ月間実施しましたパブリックコメントの結果について報告させていただきます。

まず、地域説明会についてですが、地区公民館及び教育会館の計17会場で開催したところでございます。

説明会におきましては、総数165名の方々の出席をいただきました。

説明会の意見の数といたしましては、高度地区の変更素案については32件、住宅の容積率緩和制度につきましては4件でございました。

次に、パブリックコメントにつきましては、郵送やファクス、Eメール、市長への手紙等で提出いただきました。高度地区の変更素案については108名の方から138件、住宅の容積率緩和制度につきましては6名の方から7件のご意見をいただいたところでございます。

こちらの意見の要旨につきましては、本日お配りさせていただきましたA3の資料の最終面に意見要旨を添付させていただきました。

今後は、今回の素案をもとに、パブリックコメントによる意見や関係団体の方々からのご意見を伺いながら、案の策定及び実施計画の手続を進めてまいりたいと考えております。

報告は、以上でございます。

(会長)

それでは、ただいまの説明につきましてご質問がございましたらお願いいたします。

(委員)

この資料の2ページのところで、高度地区の新たな指定が第1種と第2種が分かれているんですけども、その違いが1ページの用途の違いでこうなっているのでしょうか。

(事務局)

横内地区の第1種高度地区と周辺の第2種高度地区の指定の違いについて説明させていただきます。

図面上で言いますと水色のエリアにつきましては、現行の用途地域は第1種住居専用地域でございます。容積率が150%の指定状況になっております。そして、その周辺の北側、南側の黄色いエリアのところは、用途地区は第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域でございます。そちらのエリアにつきましては容積率が現行200%でございます。今回、容積率を緩和したものとして、指定の区分を分けたものでございます。

以上です。

(会長)

よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

それでは、特にないようですので、次の、まちづくり条例案について、ご説明をお願いします。

(事務局)

それでは、まちづくり条例案についてご報告させていただきます。

本条例につきましては、平成16年12月から公募市民によります市民会議、学識経験者で組織した検討協議会、市内関係部課による策定委員会の3つの組織で検討を重ねてまいりました。

本年8月に策定いたしました素案につきまして、8月30日から9月30日、

先ほどご説明しました高度地区とあわせて市内 17 会場において説明会、同時にパブリックコメントを実施いたしました。合わせて 105 件のご意見をいただきました。さらに、開発事業の関係団体や市議会など、各方面からもご意見をいただき、これらのご意見を踏まえまして平塚市まちづくり条例をまとめたところでございます。

それでは、お手元の資料に基づきまして、「平塚市まちづくり条例」の構成についてご説明いたします。

まず、全体の構成ですが、第 1 章「総則」といたしまして、目的、意義、まちづくりの基本理念、責務、これらのものを上げております。

まず、第 1 条の目的ですが、市の魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性を生かした活力とにぎわいのあるまち、安心して住み続けることのできるまちを実現することを目的としております。

第 2 条意義ですが、「市民」、「開発事業」などをこの中で定義しております。

第 3 条まちづくりの基本理念ですが、平塚市のまちづくりは、市、市民及び事業者が相互の責任と信頼の下に、協働して行わなければならない。市民全体の幸福が実現され、次世代へと継承していくため、総合的かつ計画的に行われなければならない。公共の福祉を優先するとともに、人と自然との共生を図り、環境への負荷の少ない持続的発展が可能なものとなるよう行わなければならないとしております。

4 条から 6 条にかけては、市・市民・事業者、これらが果たすべき責務を定めております。

第 2 章の「まちづくり基本計画」、ここでは、都市の将来像、これらのものを明確にするために基本計画を位置づけているところでございます。平塚市都市マスタープラン、平塚市緑の基本計画、平塚市都市景観基本計画、それに、その他まちづくりに関し市長が必要と認めた計画をまちづくり基本計画といたしております。

第 3 章、第 4 章、第 5 章の中では、それぞれの主体ごとに、まちづくりの仕組みや手続を定めております。

まず、第 3 章の「市民主体のまちづくり」につきましては、市民主体のまちづくり活動やまちづくりに関する市民参加の意識が高まってきており、都市計画においても、地区計画等の申し出制度や都市計画の提案制度が創設されています。本市においても、まちづくりへの市民参加の制度の策定が求められているということから、この中に市民が主体となって行うまちづくりの規定を設けております。

9 条から 10 条では、地区まちづくり協議会の設立・認定要件や設立に至るまでの準備会などの登録に関する規定を定めております。

11条から13条では、まちづくり協議会が計画を策定し、その計画を具現化するための一連の仕組みを定めております。

14条から20条までは、都市計画法で定められております都市計画提案制度や地区計画等の申し出制度の活用を図るため、提案の方法であるとか、採否を決定するまでの手続や仕組みを定めております。また、条例によって付加する項目についてこの中で定めております。

第4章「市が発意するまちづくり」ですが、ここでは、市が発意するまちづくり計画の策定に関し、まちづくり計画や公共施設の整備計画などを策定する際、構想段階からの市民参加の規定を定めております。

また、市が決定する都市計画の案件、法が定める都市計画決定手続に、都市計画の原案、案の作成手続及び決定手続を条例により付加しております。

第5章「協議・調整のまちづくり」ですが、ここでは、主に現在開発指導要綱で行われている開発事業などについて条例化するという章になります。

まず、第24条では、大規模土地取引行為の届け出としまして、用途の変更が伴う大規模な土地取引行為に際し、土地所有者の事前の届け出制度を設けまして、まちづくり基本計画に整合した土地利用になるよう協議・誘導していく仕組みを定めております。

25条から47条につきましては、開発事業の手続を定めております。住民への情報公開や協議・調整の手続、開発事業への適合審査、市が事業者に対し承認書を交付することなどに関する一連の手続や仕組みをこの中で定めております。

48条から55条では、開発事業の基準として、道路、下水道、公園、消防施設などの公共施設の整備基準やごみ集積場、防犯灯、自転車置き場、自動車駐車場などの公益的施設の整備基準などを定めております。

さらに、56条から60条では、開発事業に係る周辺住民と事業者との紛争を未然に防ぐ努力を事業者に義務づけるとともに、紛争が発生した場合のあっせんや調停制度について定めております。

右側の部分では、これらのまちづくりがスムーズに進むよう、補完する項目といたしまして、第6章「まちづくりの支援等」ということで、第61条にまちづくりの支援、市民の主体的なまちづくりに対して情報提供や相談、専門家の派遣等の支援を行うものとするという規定を設けております。

62条では、表彰、まちづくりに貢献した市民や事業者等を表彰するという項目を設けております。

第7章「補則」といたしましては、適用除外、地位の承継、工事の停止、中止等の勧告、是正命令、立入検査、公表、これらのものを定めております。

第8章「罰則」では、罰則、両罰規定、これらのものを定めているというよ

うな全体構成になります。

それでは、まちづくり条例の概要についてご説明いたします。まず、1、制定理由ですが、この条例は、まちづくりにおける基本理念を定め、並びに市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、身近な地区のまちづくり及び地域資源をいかしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、市の魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性をいかした活力とにぎわいのあるまち、及び安心して住み続けることのできるまちを実現することを目的とする、ということでございます。

2、条例の要点につきましては、先ほどご説明いたしました9章までの項目について、それぞれをまとめております。

また、1条からそれぞれ定めている項目についてまとめておまして、71条までが条文になります。

以降、附則といたしまして1項から7項までを設けております。

最後に、平塚市まちづくり条例におけます本審議会へお願いいたします審議事項についてまとめております。

まず、第3章「市民主体のまちづくり」、地区まちづくりについて、地区まちづくり協議会、この協議会に関する認定、取り消しに関する事項です。条文の要旨といたしましては、「市長は地区まちづくり協議会の認定を行うに当たり必要があると認めるときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる」というものでございます。もう1点、「市長は地区まちづくり協議会の認定、取り消しを行うに当たり必要があると認めるときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる」ということでございます。

第11条の地区まちづくり計画の認定に関する事項といたしましては、「市長は地区まちづくり計画の認定を行うときは、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない」としております。これにつきましては、地区まちづくり計画が本来の目的とする都市計画で決定する地区計画を目指しておりますので、この前段階における地区まちづくり計画の認定を行うときは、都市計画審議会の意見を聴かなければならないとしております。

第4章「市が発意するまちづくり」ですが、市が発意するまちづくり計画の決定に関する事項といたしまして、「市長は、まちづくり計画を決定するに当たり必要があると認めるときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる」としております。

次の段の第5章「協議・調整のまちづくり」、大規模土地取引行為の届出等の中で、大規模土地取引行為に関する事項といたしまして、「市長は大規模土地取

引行為の届出があったときは、必要に応じて都市計画審議会の意見を聴いた上で、当該大規模土地所有者等に対し、まちづくり基本計画及び市の施策に即した土地利用となるよう協議を求めることができる」としております。

最後に、開発事業等の手続きの中で、開発基本計画に対する指導又は助言に関する事項といたしまして、「市長は開発基本計画届出書の提出があったときは、当該開発基本計画がまちづくり基本計画及び市の施策に即したものになるよう、事業者に対し、必要な指導又は助言を行うことができる。この場合において、市長は、指導又は助言を行うに当たり必要があると認めるときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる」としております。

以上がまちづくり条例における、都市計画審議会の審議事項についてになります。

本条例の今後のスケジュールといたしましては、条例の法令審査を行い、成案とした後、本年12月議会に上程する予定でございます。

以上です。

(会長)

ただいまの説明について、ご質問がございましたらどうぞ。

(委員)

市の行政で、ほかではもう明確になっているのかもしれませんが、「市民」という方がどこまでの範囲に入るのかは、きちんと市の中でどこかで明文化されているかどうか。最近、NPOも活動ができますし、それから、まちづくりなんかでは、平塚市に住んでいなくて、勤務しているとか、大学生、そういう人が入ってくる可能性もありますので、その辺はどうされるのかちょっとわからないんですね。多分「事業者」というのは、事業者のこの規定も、今の世の中、NPOのような事業者も出てくる可能性があるんですね。その辺もこれでうまく調整できるのかどうかちょっとわからない。もし、もうそれはほかで明文化されているから、「市民」というのはこういう人を市民と言うんだというのが決まっていればいいと思います。

あと、最後の5章の大規模土地取引というのはどれぐらいの規模なのかをちょっと聞かせていただきたいんですけども。

(会長)

事務局、お願いします。

(事務局)

条文の中に定義といたしまして、まず「市民」に関してですが、市内に住所を有する者、市内に在勤または在学する者、市内で事業を営む者、市内に土地または建築物を所有する者、その他規則で定めるものと定義しております。

それから、もう一つ、「事業者」ですが、開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者というのが定義なんですが、開発事業といたしましては、都市計画法の第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法第2条第13項に規定する建築を行う行為、並びにその他規則で定める行為といたしまして、その開発事業を行う者を事業者ということで定義しております。

それから、もう1点の大規模土地取引の関係ですが、市街化区域では5,000平方メートル以上のもの、調整区域では3,000平方メートル以上のものを大規模土地取引と設定しております。

以上です。

(会長)

いかがですか。よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは、以上をもちまして本日の審議案件、報告事項とも終了いたしましたので、第135回平塚市都市計画審議会をこれで閉会といたします。ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】午後3時45分