

第139回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成20年8月21日(木) 午後3時00分～午後5時15分
- 2 場 所 平塚市役所 南附属庁舎2階 E会議室
- 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、今井 雄二、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
まちづくり政策部長 久永 逸雄
まちづくり政策課
課長 小山田良弘
課長代理 小野間 孝
課長代理 今井 宏明
主査 五島 裕文
主査 平田 勲
主査 野呂 俊之
技師 菊池 智子
主事補 小林 大記
建築指導課長 吉野 修平
課長代理 井上 徹
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 10名
- 8 議 事
(1) 審議事項

議案第176号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）

議案第177号 建築基準法第52条第8項第1号に規定する区域の指定

(2) 報告事項

第2次平塚市都市マスタープラン（案）について

平塚市景観計画（素案）について

その他

【審議会開会】午後3時00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。

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、平塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立しておりますことをご報告いたします。

また、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条の規定に基づき、この会議を公開し、また、会議録につきましても平塚市のホームページで公表いたしますので、ご承知おき願います。

それでは、会議を始めさせていただきたいと存じます。

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

それでは、高橋会長、よろしく願いいたします。

(会長)

皆様、お暑い中、また、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、早速始めたいと思いますが、ただいま事務局から定足数には達しているという報告がありました。

では、ただいまから第139回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会からお話がありましたとおり、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、よろしく願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望されておられる方が10名おいでのことです。それでは、これから会議を始めますので、傍聴の方々の入場をお願いいたします。

(傍聴者入場)

(会長)

それでは、本日の会議を傍聴される皆さんに申し上げます。

先ほど事務局からお渡ししたと思いますが、傍聴者の遵守事項というものがございますので、それをお守りいただきたいと思います。

なお、その約束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ありますので、ご承知おきいただきたいと思います。

それでは、はじめに、平塚市都市計画審議会条例施行規則第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佐藤 宏委員とさせていただきたいので、ご了承いただきたいと思います。よろしく願いいたします。

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１７６号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）について議題といたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

（事務局）

それでは、事務局より説明をいたします。よろしく願いいたします。

お手数ですが、前のスクリーン、それとお手元の「議案第１７６号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）」と書かれた資料について説明させていただきたいと思っております。

まず、高度地区の概要でございますが、高度地区とは、都市計画法第８条で規定されておりまして、土地利用の増進を図るための建物の最低限度を定めるものと、日照の確保等良好な市街地環境を維持、保全するための建物の高さの最高限度を定めるものがございます。今回は、建物の高さの最高限度を定める高度地区の変更を行うというものでございます。

続きまして、背景と現状についてご説明いたします。

平塚市を取り巻く建物に関する背景といたしまして、住宅地では、高層住宅の建設による居住環境の悪化が懸念され、事業者と住民との間で紛争も起きております。平塚駅を中心とする商業地域では、高層住宅の建設が進み、商店街としての魅力の衰退が懸念されているところでございます。

また、工業地では、企業の効率化によりまして市外への移転もありまして、その跡地に中高層住宅などが建設され、住居と工場の混在による生産環境への影響が懸念されているというような状況でございます。

さらに、平成１７年１１月、この平塚市都市計画審議会から市長へ、全市的に高度地区などの施策の実施について建議がされているという状況でございます。

続きまして、現状でございます。

建物の高さに関する現状といたしましては、現在、平塚市で絶対高さ制限を設けている地域としまして、昭和６２年にＪＲ東海道本線の南側の第１種中高層住居専用地域に建物の最高高さを１５メートルとする高度地区指定がされております。

前のスクリーンの図面の黄色の部分で現在の高度地区を指定している地区でございます。今回は、この一部の地域のみでありました高度地区を変更いたしまして、市街化区域全域に拡大しようとするものでございます。

また、住宅地の第１種及び第２種低層住居専用地域では、建物の最高高さが

10メートル以下に制限されております。

さらに、地区計画ですとか風致地区によりまして、地域の特性による高さ制限もされております。

このように、建物の絶対高さ制限は一部の地域のみとなっております。

続きまして、高度地区指定の基本方針でございます。

以上説明しましたような背景や現状などにより検討を行いまして、高さ制限の実績ですとか地域特性に応じた高さの制限の必要性から、最も適した手法といたしまして、高度地区の変更を行うというものでございます。高度地区の変更を行うに当たりまして、次の高度地区指定の基本方針によることといたしております。

まず、1としまして、土地利用の根幹であります用途地域の指定状況に連動した高さの種別を設けます。

2番、建物の高さとボリュームは密接な関係にあると考えられますので、指定容積率を勘案したものとします。

3つ目としまして、土地利用状況、建築状況等、地域の特性を勘案したものとします。

4つ目としまして、既に指定されております高度地区の高さ制限を基本といたしまして、近隣市の指定状況を参考に、合理的なものとするものです。

5つ目としまして、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します。

6つ目としまして、建築基準法の規定によります総合設計制度等の許可を受けた建物につきましては、高さ制限を緩和するといったものでございます。

7つ目としまして、高度地区指定により高さ制限を超えることとなる建物、既存不適格建築物の建て替え等につきましては、既存の高さの範囲内で高さ制限を緩和するというもの。

8つ目としまして、地区計画等により高さ制限が別に定められている場合は適用除外とするというような内容でございます。

この高度地区指定の基本方針に基づきまして、高度地区の変更素案によりまして、地域の説明会ですとかパブリックコメントを昨年の8月から9月にかけて実施しまして、170件のご意見をいただきました。また、各団体からも16件のご意見をいただいております。

それでは、高度地区の変更案をご説明させていただきたいと思っております。

地域説明会などでいただいたご意見を参考にしまして、地域特性による4種類の高さ制限による高度地区の変更案をまとめております。

まず、第1種高度地区でございます。地図上の青色の部分となります。第1種中高層住居専用地域の一部及び第1種住居地域の一部で、面積が172ヘク

タールほどございます。主に低層な建物が多い地区を第1種高度地区としまして、高さ制限を12メートルとしてございます。

次に、第2種高度地区です。地図上の黄色の部分でございます。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が200%の地区、準工業地域で全体の面積が1,930ヘクタールとなりますが、こちらを第2種高度地区として高さ制限を15メートルとしております。

続きまして、第3種高度地区で、地図上ではオレンジ色の部分でございます。幹線道路の沿道の近隣商業地域で、容積率が300%の地区で、面積が54ヘクタールほどございますが、こちらを第3種高度地区として高さ制限20メートルとしてございます。

続きまして、第4種高度地区でございます。図面上でピンク色の部分でございますが、商業地域と工業専用地域、工業地域で、面積が564ヘクタールほどございます。こちらを第4種高度地区としまして高さ制限を31メートルとしております。

なお、工業地域におきましては、共同住宅など工業系の用途以外の建物を建てる際には、高さ制限を31メートルではなくて15メートルとしてございます。

続きまして、その他に、既に高さ制限が定められております地区といたしまして、黄緑色の地区が第1種及び第2種低層住居専用地域で、高さ制限が10メートルとなっております。

薄い黄色の地区でございますが、既に指定されている高度地区の高さ制限が15メートルの地区となります。

また、グレーのしま模様の地区でございますが、こちらが地区計画ですとか風致地区が指定されている地区で、地域の特性を勘案した高さ制限がされているという状況でございます。

続きまして、高さ制限の緩和規定でございますが、まず1つ目としまして、建築基準法の規定であります総合設計制度によりまして、誰もが利用することができる公共的な空気を設けまして、市街地環境に寄与する優良な建物として市長が建築審査会の同意を得た上で許可した建築物、また、高度地区の運用基準によりまして、市長が建築審査会の意見を聞いた上で認めた建築物につきましては、高さの種別ごとに高さの制限の緩和規定を設けることとするというものでございます。

2つ目としまして、大規模な土地で、総合設計制度等の基準に加えまして、周辺への日影や圧迫感など良好な市街地環境を形成するための建物に関する基準により許可を受けた建物についても緩和をするといった内容でございます。

3つ目といたしまして、高度地区の指定によりまして高さの制限を超えることとなる建物、既存不適格建築物の建て替えにつきましても、一定の基準により許可を受けた建物につきましては、既存の高さまで高さを緩和して建て替えを可能とするといったものでございます。

緩和に当たっての基準につきましては、お手元にお配りしてございます「総合設計許可基準・高度地区の運用基準の概要」、別紙でございますが、そちらの方をご覧いただければと思います。

基準の中の各項目の詳細につきましては、現在、平塚市建築審査会におきまして検討をお願いしているところでございます。

続きまして、緩和によります高さの上限でございますが、まず、総合設計制度によりまして許可を受けた建築物につきましては、第1種高度地区の緩和はございません。

第2種高度地区では20メートルまで緩和といたします。ただし、第1種及び第2種中高層住居専用地域は緩和しないことといたします。

第3種高度地区では、31メートルまで緩和といたします。

第4種高度地区では、45メートルまで緩和といたします。

ただし、工業地域内の共同住宅など、工業系用途地域以外の建物につきましては、緩和規定は設けないということといたします。

なお、商業地域で容積率が500%以上の地区及び明石町の地区につきましては、総合設計制度の許可の範囲内まで緩和することといたしております。

続きまして、大規模な土地における緩和でございます。

総合設計制度等の基準に加えまして、1ヘクタール以上の大規模な土地で、周辺の日影や圧迫感など良好な市街地環境の形成を図るための建物に関する基準による許可を受けた建物についてですが、まず、第1種高度地区の緩和はございません。

第2種高度地区の第1種及び第2種中高層住居専用地域では20メートルまで、その他の地域では31メートルまで緩和といたします。

第3種高度地区では、45メートルまで緩和といたします。

第4種高度地区では、許可の範囲内まで緩和することといたします。

ただし、工業地域内の共同住宅などの工業系用途以外の建物につきましては、緩和規定は設けないこととしております。

続きまして、高さ制限の適用除外でございます。

地区計画や風致地区によりまして既に高さ制限が定められている区域内に建築を行う場合や、高度地区の指定によりまして高さ制限を超えることとなる建物、既存不適格建築物の高さの制限の範囲内で増築を行う場合、公益上必要な建物及び用途上やむを得ないもので、市長が認めたものにつきましては、建築

を行う場合には、高度地区の高さ制限を適用除外とするものでございます。

以上、変更の概要について説明させていただきました。

お手元の「議案第176号 平塚都市計画高度地区の変更」の1ページ及び2ページをご覧いただきたいと思っております。

この1ページと2ページが、ただいまご説明しました平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）の計画書でございます。

次のページに新旧対照表がございます。3ページ、4ページ、5ページでございます。

その次のページ、6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、変更の理由の説明とさせていただきます。

本市では、市街地環境の維持、保全を図るため、JR東海道本線以南の一部の地域において、昭和62年3月に高度地区を都市計画決定し、良好な居住環境の維持、保全と、秩序ある市街地環境の形成を図っております。

また、平塚市都市マスタープランにおいては、市全体が調和し自然環境と共生する土地利用を前提として、新たな都市機能の誘導を図り、秩序ある市街地の成長による適正な機能配置と居住環境の形成を図ることとしております。

さらに、平成17年11月に平塚市都市計画審議会より、市全域への高度地区等の指定が建議されたことを踏まえ、本市において、検討を進めてきた結果、住宅地においては、良好な居住環境の維持、保全を図り、商業地においては、店舗等の誘導を図りつつ都市型住宅との共存を目指し、また、工業地においては、生産環境の保全に配慮するなど、秩序ある市街地環境の形成を図るため、建築物の高さ制限を導入することといたしました。

こうしたことから、秩序ある市街地環境の維持、保全を図り、用途地域による土地利用を補完するため、市街化区域全域において建築物の高さの最高限度を定める高度地区として都市計画変更するものでございます。

続きまして、縦覧の結果についてご報告いたします。

お手元の資料、右上に「議案第176号関連」としたものがございますので、ご覧いただきたいと思っております。

まず、表紙のところに書いてございますが、都市計画法第17条による縦覧を7月22日から8月5日まで行いました。その結果でございます。

縦覧者が2名ございました。また、意見書の提出が15通で17名ございました。

内訳といたしましては、反対が13通、15名、その他が2通、2名ございました。

表紙をめくっていただきたいと思っております。都市計画に対する意見書の要旨ということでございまして、この1ページと2ページのところは、先ほどご説明

いたしました15通の意見をそれぞれ記載したものでございます。

4ページと5ページのところをご覧いただきたいと思いますが、こちらが都市計画に対する意見書の要旨、今、1ページと2ページにございましたが、その意見の要旨を類型ごとに整理したものでございます。

その意見の要旨に対します都市計画決定権者の見解につきまして、こちらにまとめたものでございますので、ご説明させていただきたいと思っております。

まず、一番上のところからですが、方針に対する意見書の要旨といたしまして、1、平成19年8月15日付け広報ひらつかで示された素案の基本を尊重してください。

このご意見に対します市の見解といたしましては、変更案については、高度地区指定の基本方針を保持することを基本としまして、種別の区域区分や建築物の高さの最高限度の数値は変更せず、緩和規定の項目について一部修正したものです。

次に、緩和規定に関する意見書の要旨でございます。

1、10,000平方メートル以上の大規模な土地の場合の緩和規定をなくしてください。

2、第1種中高層住居専用地域への10,000平方メートル以上の大規模な土地の場合の緩和規定をやめてください。

3、5,000平方メートル以上の大規模な土地で、住居地域に関しては緩和規定をなくしてください。

この3点のご意見に対する市の見解といたしましては、本市の用途地域の約30%を占める第1種中高層及び第2種中高層住居専用地域において、住宅地の居住環境の維持、保全を図るため、高さの緩和規定の対象敷地面積について、素案時の2,000平方メートルから10,000平方メートルへ強化をしております。

なお、大規模な土地によります緩和規定につきましては、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けることによりまして、適切な運用に努めてまいります。

次のご意見といたしまして、4、既存不適格建築物の緩和規定は、当該物件の存続期間までとしてください。

市の見解といたしまして、既存不適格建築物の建て替えの際の高さ制限の緩和については、分譲マンションの場合に自己居住用として区分所有され、現在の住戸数を確保できなくなるという状況により建て替えが進まず老朽化することによる市街地環境の悪化が懸念されるため、周辺への日影の影響等についての基準を設け、許可を受けた建物については建て替えが可能となるようにしたものです。

次に、5、商業地域容積率500%以上、及び明石町の緩和対象敷地面積を500平方メートルから1,000平方メートル以上にしてください。

市の見解といたしまして、総合設計制度の対象敷地面積については、建築基準法の政令の規定に基づき、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により、規則で商業地域においては500平方メートル以上1,000平方メートル未満の範囲内で定めることができることとなっております。本市として、中心商店街である商業地域容積率500%以上及び明石町においては、商業施設の誘導及び建物の建て替えの促進による商業の活性化を図るとともに、街区形状や敷地規模の現状等の特性を勘案し、緩和対象敷地面積を500平方メートルとしたものです。

次に、6、容積率緩和については採用を避けてください。

7、高さの緩和措置は、民意を無視したものです。

市の見解としまして、緩和規定については、敷地の狭小化により高密化した市街地において、建築物相互のオープンスペース等を適切に設けることにより、市街地環境の整備、改善を図るために必要な制度であります。

次に、8、緩和規定の条件として、「周辺住民の8割以上の同意を得た場合」としてください。

市の見解としまして、緩和規定については、建築基準法の規定による総合設計制度を基本とし、市街地環境の整備、改善を図るため、敷地内の空地の確保、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けるものであるため、周辺住民の同意に関する要件を設けることは難しいものと考えます。また、開発事業については、平塚市まちづくり条例の規定による手続により、周辺住民との協議、調整が図られるものと考えます。

次に、9、日照や建物からの圧迫感等についての緩和許可基準を定めてください。

市の見解としまして、緩和規定の許可基準については、敷地内の空地の確保、周辺への日照や建物からの圧迫感など居住環境へ配慮した基準を設けます。

次に、10、商業地域についても、どれだけ質の高いものがつくれるかが重要と考えますので、緩和規定を設ける場合の基準は、平塚市だけが甘くならないよう十分な検討を経て決めてください。

市の見解として、商業地域の緩和規定の許可基準については、建築物相互のオープンスペースの確保や商店街の活性化を図るための店舗等の設置及び良好な居住環境のための住戸の採光等の基準を設け、市街地環境の整備、改善に資する質の高い建築物について許可することとします。

次に、11、緩和規定を設ける場合、建築審査会とは別に、周辺住民と専門家による建築計画の質を審査する第三者による審査会を設けてください。

12、緩和規定を設ける場合、建築審査会とは別に、建築計画の質を審査する第三者による審査会を設けてください。

市の見解としまして、建築審査会については、建築基準法の規定に基づく組織であり、平塚市建築審査会は、法律、経済、建築、都市計画及び行政の各分野から、すぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる方々を任命し組織されております。

また、平塚市まちづくり条例第30条の規定により、事業者に対し必要な指導または助言を行う場合、必要があると認めるときは、平塚市都市計画審議会の意見を聞くことができることから、第三者機関としてそれぞれ必要な役割分担ができていますと考えます。

次に、13、高さ制限の緩和の審査に際して、周辺住民の意向が十分反映されるよう建築審査会に周辺住民を参加させてください。

市の見解として、平塚市建築審査会においては、法律、経済、建築、都市計画及び行政の各分野から、すぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる方々を任期2年間に任命し組織されております。

なお、建築審査会については、審査請求に対する裁決及び許可等の同意など、建築基準法の施行に関する重要事項を調査審議することとなっております。

次に、その他の事項についての意見書の要旨です。

1、地元商店、商工会議所の考えも大切ですが、市民の考えにも耳を傾けていただくよう切望します。

市の見解ですが、市民のご意見を広くいただくものとして、地域説明会やパブリックコメントを実施しております。いただいたご意見により、本市の用途地域の約30%を占める第1種中高層及び第2種中高層住居専用地域において、住宅地の居住環境の維持、保全を図るため、高さの緩和規定の対象敷地面積について、素案時の2,000平方メートルから10,000平方メートルへ強化するなど、市民の皆様からのご意見の反映に努めております。

次に、2、商工会議所などからの要望により、事業者寄りに緩和された不透明な実態に抗議します。

市の見解ですが、各種団体からの要望書につきましては、地域説明会及びパブリックコメントでいただいたご意見と合わせまして、平塚市都市計画審議会へ報告し、さらに、ご意見、ご要望に対する市の考え方について、平成20年6月より各公民館、各図書館、市民活動センター、駅前市民窓口センターでの閲覧及びホームページへ掲載を行っております。これらのご意見、ご要望の整理と検証を行い、変更案としてまとめたものでございます。

次に、3、変更案に対して地域説明会の開催とパブリックコメントを実施してください。

市の見解として、変更案については、高度地区指定の基本方針を保持することを基本とし、種別の区域区分や建築物の高さの最高限度の数値は変更していないことから、都市計画法のに移行したものであり、変更案に関する市民意見については、都市計画法の規定による縦覧、意見書の提出によりご意見をいただくこととしました。

次に、4、平塚市建築審査会に住民の目線で情報を取り入れる仕組みと、住民にとってわかりやすい情報を提供いただける行政サービスを新たに検討してください。

5、具体的なトラブル事例について、地域住民の意見をデータベース化し、住民が行政と評価分析していく施策に取り組んでください。

市の見解としまして、今後の市のまちづくりを検討する上で参考とさせていただきます。

以上、都市計画に関する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解でございます。

このほかに、住所等が不明なご意見が4通ございましたので、参考意見として取り扱いたしました。

内容としましては、建物の高さ制限を早く決定してください。パブリックコメントから修正案ができるまでの経緯を知りたい。高度地区の規制について、再度検討してほしい。業者のためでなく市民のための運営をお願いします。ということでございます。

以上、第176号 平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)について説明させていただきました。

よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

(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、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(委員)

ご丁寧な説明をいただきました。この都市計画審議会で今日審議することになっている176号ですけれども、たしか前々回、4月9日の都市計画審議会に変更素案の報告がありました。それで前回、5月13日に変更素案をこのように修正したいということで、その旨、現在検討中ですという経過報告がありました。その後、市としては、今回の変更案を公告、縦覧し、そして、この審議会に議案として上程されていると思っています。

ただ、今、見せていただきますと、市民から出てきております意見書、公告

縦覧後の意見書は非常に厳しいものであるなということを確認しているわけですが、また、その内容について見れば、緩和要件を新たに追加したということに対する反対意見が多いのではないかと考えています。

前回、5月13日に私は、現行素案から修正案に変えたときに、どういう団体からの要望があり、また、それをどういう形で受け入れて修正されたのかという質問をしたんですけれども、その名前は公表できないよ、伏せたいという話だったと思いますが、その後の議会の中ではそれぞれ答弁されているかと思っています。やはり審議会において、どういう団体からどういう要望があり、また、どういう形で織り込んできたのかということを確認したいと思います。

確かに、ここまでまとめるために大変ご苦労があったのではないかと考えているわけでは無いのですが、今日のこの変更案に対する事務局というか市当局というか、自己評価すれば何点ぐらいのものを提案されているのかなということなんですけれども、まず、2点お尋ねしたいと思います。

(会長)

ただいまのご意見について、それでは、事務局、よろしく願いいたします。

(事務局)

それでは、お答えさせていただきます。

まず、1点目ですが、団体からご意見をいただいたという、その団体の名称でございます。

まず、平塚商工会議所、平塚市商店街連合会、こちらは連名でございました。その後、神奈川県宅地建物取引業協会湘南中支部平塚地区会、その後には平塚市議会会派平塚クラブ、公明党平塚市議員団の以上5団体、平塚クラブと公明党平塚市議員団は連名ということでございます。

それから、自己評価ということで最後にお話をいただきました。

昨年8月15日に素案を公表させていただきました。それまで約2年半くらいにわたりまして庁内調整、あるいはいろいろな他市の事例ですとか現状の調査ですとかを行いまして、これがベストだろうという考えで素案を発表させていただきました。

その後、9月にかけて行いました地域説明会あるいはパブリックコメント等でお住まいの方々、特に地域の方から貴重なご意見をいただきました。その後、各団体からそれぞれ話し合いをしながら、調整と申しますか、ご意見をいただいております。

そういったことで、最終的にそれらのパブリックコメントですとか地域説明

会、あるいは団体からのご意見をすべてよく検討いたしまして、反映できるものかできないものかというものをきっちりと整理させていただいて、その結果、反映されたもの、反映できなかったもの、強化した部分と、あるいは緩和した部分とあろうかと思いますが、そのようにさせていただいたということでございまして、昨年8月15日の素案の発表よりもよりよいものとして、今回、案としてこの審議会に諮問をさせていただいていると評価をいたしております。以上です。

(会長)

いかがですか。

(委員)

ありがとうございます。

ちなみに、100満点で点数をつけるとするならば、自己評価何点ぐらいのものを提案されているのかなというところを聞きたかったんですが。

(会長)

なかなか難しいと思いますけれどもね。

(委員)

ありがとうございます。なかなかその点については答えられないということのようですけれども、確かに去年の変更素案から今年にかけて、今回の案にかけて強化した部分もあるわけですね、一方で緩和した部分もある。強化した部分については別に反対はないよ、緩和した部分について、特に10,000平方メートルとか商業地域の緩和のところでご意見が結構あるのではないかと思いますけれども、ただ、パブリックコメント等の取り扱い方、それとまた、地域説明会での取り扱いというか意見が出てきたのは、去年の今ごろですね。

それで、それから半年たって、今年の3月から5月にかけて、今言われたような団体からの意見が出てきて、それで織り込みましたよということで、時期的にも早く高度地区指定をしないといけないにもかかわらず、遅れ遅れになっているということで残念に思っているんですけども、私が懸念しているのは、一応、市の広報でパブリックコメントをやりますよと期限を切ってやったものに対して、その期限が過ぎたものを受け入れたということについて、団体と個人とで意見を出しても、両方出しても、差が生まれることを大変懸念しているわけです。これは、今回についてはベストのものを提案されているということですので、今後いろいろな、ほかの景観ですとかマスタープランとか、い

ろいろなこともパブリックコメントをとると思うんですけども、もう二度とこんなことがあってはならないというふうに私は思っているわけです。このあたりについて、どのように市は思われているのかということをお尋ねしたいと思います。

(会長)

それでは、お願いします。

(事務局)

お答えいたします。

今、委員さんおっしゃられますとおりでございます。このパブリックコメント自体も、平塚市としましては、まだ日が浅いと申しますか、他の事例を参考に、平塚市としてどのようなパブリックコメントの規定を設けたらいいかということで、昨年度、企画部の方で一定の基準を出しまして取り組んでいるというような状況でございます。そういったことで、都市計画案件としましては、はじめてのパブリックコメントとして実施をさせていただきました。

今までの都市計画の法手続でいきますと、パブリックコメントが必須ということではありませんが、より市民の皆様、関係者の皆様からご意見を広くいただきたいということでパブリックコメントを実施しておりますし、従来から、商工会議所、農協等、産業界の関係団体の方々、あるいは自治会連合会の関係の方々等とは、都市計画案件に対する意見について、いろいろご意見を聞いてきているところでございますので、そういったこととあわせて、今回パブリックコメント、地域説明会を開催させていただいたというものでございます。

今、ご指摘のパブリックコメントの期間を過ぎて、というお話ですが、今後はそのようなことがないように、パブリックコメント中にそれぞれの各界団体等と意見調整をさせていただくようにしたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

それと、先ほどご意見の中であったんですが、10,000平方メートル以上をなくしてくださいというような、緩和規定のところですが、正確に申しますと、去年の8月15日の素案のときには、第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域については高さ制限15メートルとします。そして、総合設計制度等を使いますと、2,000平方メートル以上の敷地があれば20メートルまで高さを緩和するというのが、昨年8月に公表させていただいた内容でした。今回は、その第1種中高層住居専用地域のところには、2,000平方メートルではなくて10,000平方メートル以上でない20メートルまで緩和しませんよというふうに、2,000平方メートルを10,000平方メー

トルと、なかなかそういった大きなまとまりのある土地はないかと思いますが、そういったように強化してございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上です。

(会長)

いかがですか。

(委員)

ありがとうございました。大体、経過については理解したつもりですけれども、もう一つ質問ですけれども、この緩和規定を適用する場合に、総合設計の許可基準ですとか、高度地区の運用基準を定めていきたいということになっていると思ひます。これは結局、平塚市の建築審査会の中でもんでいるよという形だと思ひます、検討中だということだと思ひますけれども、これは、やはりどう運用していくかということについて非常に大きな要素になるのではないかと思ひます。これは、ただ国の建築基準法だけではなくて、平塚市独自の許可基準なり、また運用基準をつくっていくんだらうなと思ひますけれども、このあたり現在検討中ということですが、何でもかんでも総合設計制度等であるのではなくて、どういうふうにやられていこうかなということ、方針だけでもいいんですが、もし披露していただければ、お願ひします。

(会長)

お願ひします。

(事務局)

先ほど若干触れましたが、説明はしませんでしたので、資料をご覧になっていただきたいと思ひます。こちらの「総合設計許可基準・高度地区の運用基準」というように書いてありまして、A4の縦長と、その次のページ、A3の横長、ブルーで建物の色がついている資料、そちらの1ページ目で説明をさせていただきます。

左上のところの方針として書かせていただいておりますが、高度地区の規定による高さ制限の緩和を受ける建築物については、高度地区の種別や用途地域に応じて建築物の高さ制限を緩和する基準を定め、適切な運用を図ることとしております。

具体的などころについては、時間の関係もございまして、議題もこれではありませんので詳しくはご説明いたしません、今、話題となっております大規模な土地に関する基準というところで、4つほど丸をして書いてございまして、

壁面の位置の制限、これは、道路あるいは隣地から建物までの距離、そういったものですか、住戸の採光に関する基準、さらに日影による建築物の高さの制限ということで、それぞれを国の基準よりも強化する形で、今検討を進めているということですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(会長)

いかがですか。

(委員)

わかりました。ありがとうございます。

要点だけ、3点セットで壁面の位置の制限、あるいは住戸の採光に関する基準、日影に関する高さの制限ということで、国の基準よりも強化したものを考えたいということの答弁がありましたけれども、これについて、建築基準法がある中でどこまでできるか少し不透明なところもありますが、この3点セットについて、しっかりしたものを平塚市としてきちんとつくり上げるべきだということを意見として付したいと思ひます。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。

他にはいかがでしょうか。

(委員)

今の関連意見として言わせていただきたいのと、答弁をお願いしたいと思ひます。

パブリックコメント、これは本当に平塚市民から広く、いかに広く皆さんの意見を取り入れるか、これが平塚市の将来を決する基本だと思ひます。そのパブリックコメント、公民館などで、いろいろ皆さんの意見を聞いてまいりました。その聞いて、ただ説明会をしたからいい、そういうものではないと思ひます。その意見をいただいた方々が、どういう層の人たちか、どういう考えの人たちか、その辺をしっかりと行政は把握をするべきだと思ひます。

私もこの件については、半年以上にわたって全国いろいろな例を参考にさせていただきながら研究してまいりました。そこでわかったことは、本当に、まだまだ平塚市の場合、平塚市民の意見をいろいろな層の方から幅広く聞いていないということがよくわかりました。それはどういうことかといいますと、例えば、平塚市には自治基本条例があります。その自治基本条例の定義、市民

の定義というところにきちっと明確にうたってあるとおり、市民というのは、平塚市に勤務している人だとか、いろいろ幅広く定義を掲げております。そういった意味からしても、業者の方も市民です。本当に一般の市民も市民です。

そういうことを考えますと、自治基本条例の観点からいっても、この将来を決する、平塚市がどういう平塚市になるかということ考えたときに、そのパブリックコメント、説明会を設けた後、きちっと、どういう層の人からどういう意見をいただいて、あとはどの層の市民から意見を聞けばいいのか。それは、出前で行政が出て行ってその業者に意見を聞くなり、もう何百回とみんなで歩いている行政もありました。そういうふうにして、とにかく、いかに幅広く市民の意見を聞くかということに今後しっかりと努力をしていただきたいということをお願いしたいと思っておりますけれども、それに対してのご意見をお願いいたします。

(会長)

それでは、回答をどうぞお願いします。

(事務局)

ありがとうございます。幅広い層からということでございました。

先ほど申しましたとおり、パブリックコメントはまだ日が浅く、これからも工夫する点は多々あるかと思っております。一方で、幅広い市民からのご要望といたしましては、喫緊の課題というものも都市計画上多々あります。それらも、なるべくスピードアップをして、幅広く意見を聞きながら取り組んでいかなければいけないと考えております。時間をかけてできるものと、そうではなく早くやるものがあると思っておりますので、そういうことを斟酌しながら、よりよく、幅広い市民の意見がいただける方法として、検討させていただきたいと思っております。

今までは、説明会ですとか、あるいは地域懇談会ですとかパブリックコメント、あとは公民館へ閲覧用の図書を置いたりとか、あとはホームページがメインでしたが、果たしてそれだけでいいのかというような声は他からもいただいておりますので、よく工夫をさせていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

(会長)

いかがですか。よろしゅうございますか。ぜひ、そのようにしていただきたいと思っております。

はい。では、どうぞ。

(委員)

ありがとうございます。

今、お二人の方からご意見も出ておりました。平成17年の11月に都市計画審議会の方から高度地区の市内全域における規制をしていきたい、ということが発信の基だというふうにこの資料からも理解できますし、この約2年間、いろいろな意見等含めまして、市も、行政サイドも努力をしながら調整をしてこられたなという部分も感じられますし、この7月1日からまちづくり条例が施行され、この中にも一部載っておりますけれども、大きな課題に関しましては、まちづくり条例の中でおおむね、打開策というよりも妥協できるような部分、業者または市民サイドとの協議という部分も設けられておりますので、この部分で行政サイド、先ほど運用ということが出ておりましたけれども、この部分をしっかり軸に検討していただきたい、お願いしたいということと、2年間、都計審でも、また各部署においていろいろな調整をされてきたということです、ぜひ審査のほうをこの際していただきたいなというふうに思っております。よろしく願いいたします。

(会長)

何か事務局ございますか。よろしゅうございますか。

(事務局)

はい。

(会長)

ほかには、ご意見、ご質問ございましたらどうぞ。

いかがでしょうか。いろいろご意見も出ましたけれども。よろしゅうございますか。

それでは、ほかに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176号 平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)につきましては、原案どおり決定することといたしたいと思いますが、ご異議ございませんか。

(異議なしの声)

(会長)

はい。それでは、ご異議なしということですので、議案第176号 平塚都市計画高度地区の変更は、原案どおり決定いたしました。

次に、議案第177号 建築基準法第52条第8項第1号の規定による区域

の指定についてを議題といたします。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第177号 建築基準法第52条第8項第1号に規定する区域の指定ということで説明を始めさせていただきます。建築指導課長の吉野でございます。よろしくお願いいたします。

この制度につきましては、以前、高度地区の変更の説明と同時に、「住宅の容積率緩和制度の見直しについて」ということで説明はさせていただきましたが、今回、改めて説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

建築物の容積率の上限は用途地域ごとに定められておりまして、その容積率を超えて建物を建てることは、基本的にはできません。しかし、建築基準法におきまして基準容積率を緩和する制度がございます。それは、主に2つの制度でございます。一つは、従来からある総合設計制度です。これは建築基準法の59条の2第1項に規定されております。そしてもう一つが、住宅の容積率緩和制度、建築基準法の52条第8項に規定されているものでございます。この2つの制度の概要について、順次、説明をさせていただきます。

まず、総合設計制度は、先ほど申しましたとおり、基準法59条の2に規定されておきまして、特徴といたしましては、敷地内に誰もが日常自由に通行できる空地、公開空地と呼んでございますけれども、これらを設けることによりまして、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、確認申請に先立ちまして、市の許可により容積率制限等を緩和する制度でございます。

平塚市内で、総合設計制度により建てられた建物は3棟ございまして、いずれも商業地域内の容積率600%の地区にある駅前のMNビル、それから、紅屋町に高さ70メートル規模の高層住宅2棟の計3棟が存在します。

図を見ていただければある程度わかるかと思いますが、左が通常の建築基準法の規定を使った建物に比べまして、右側が総合設計制度を使った場合。道路に面して、先ほど申し上げました、誰でも使えるような公開空地を設けることによりまして、基準容積率の最大ですが1.5倍、かつ200%まで、いわゆるボーナスがもらえるという制度でございます。

そこで、下の方に敷地面積の最低規模が定まっております。近隣商業、商業地域につきましては1,000平方メートル以上、その他の地域については2,000平方メートル以上、第1種、第2種低層住居専用地域につきましては3,000平方メートル以上という規定がございます。

次に、住宅の容積率緩和制度についてご説明します。

これは、建築基準法第52条第8項に規定されておきまして、都市再生を図

る上で、都市圏などの住宅供給を促進することを目的としまして、平成15年1月1日から施行され、平塚市では、この制度を平成15年から適用してまいりました。

この制度の内容としましては、対象とする地域におきまして適用要件を満たす共同住宅などの容積率を、建築確認申請の手続だけで1.5倍まで容積を割り増しすることができるというものでございます。この制度の適用要件におきまして、敷地内に一定規模以上の空地が必要となりますけれども、この空地は、塀などで閉鎖したり、または駐車場などに利用することが可能となっております。

市は、平塚市都市計画審議会の議を経て、区域を指定することで、この制度を除外することができるという規定になってございます。敷地面積の対象規模は、先ほどの総合設計制度とほぼ同様でございます。手続的に許可はせずに確認申請だけで1.5倍のボーナスがもらえるという制度でございまして、空地の使い方もある程度閉鎖的な空間でも可能だということでございます。

次に、この建築基準法第52条第8項の住宅の容積率の緩和制度の課題についてご説明申し上げます。

1つ目、良好な住環境の形成についてでございますが、総合設計制度が、誰でも自由に利用できる空間、公開空地でございまして、に設けられた建物を許可対象とするのに対しまして、こちらの制度では、先ほども触れましたけれども、空地を塀などで閉鎖して、誰もが自由に利用できないものとするのが可能となっており、総合設計でつくられる公開空地とは、良好な空間環境との差が出ているということでございます。

次に、商業地環境の形成についてでございますが、商業地では、マンション建設により人口増加が進んでいるわけですが、中心市街地での商店数、それから年間の販売額の減少が見られております。このことから、商業地としての魅力の衰退が進むことが懸念されております。

3つ目に、高度地区指定との整合性についてということでございますが、この制度によりまして、おのずと容積率の緩和を受ける建物は空地が必要となりますから、自然と高層になるということが考えられます。したがって、先ほどの説明のありました高度地区の見直しとの整合が求められるものでございます。

次に、これらの課題に対応するに当たっての考え方といたしまして、まず、住居系地域等におきましては、将来にわたり居住環境の維持保全を図る必要があるなどから、良好なオープンスペースの整備を促進する制度が必要になると考えます。

それから、商業地域につきましては、商業・業務施設と住居との共存による

商業地の活性を図るために、店舗などの誘導や広場等のオープンスペースの整備を促進する制度が必要になるものと考えております。

よりまして、この見直し案としましては、建築基準法第52条8項によります住宅の容積率緩和制度は、その全区域について適用を除外し、容積率の緩和制度は、総合設計制度1本で行うこととします。

また、総合設計制度については、これまで国の基準により運用してまいりましたが、本市の基準を新たに定めることといたします。この本市の基準につきましては、先ほども提示がございました総合設計許可基準並びに高度地区の運用基準の概要を改めてご覧いただければと思います。

なお、この制度の見直しに当たりまして、高度地区の変更と合わせまして、地域説明会等パブリックコメントを実施しております。この件に関する意見につきましては計11件ございましたが、おおむね賛同の意向で、特に反対意見はございませんでした。

次に、住宅の容積率緩和制度は、都市計画審議会の議を経て、区域を指定することによって適用除外することになります。そこで、この指定案といたしまして、建築基準法第52条第8項第1号に規定する区域を次のとおり指定する、ということで、指定する区域としましては、都市計画法第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域ということで指定とさせていただきますと思います。

スライドは以上の説明ですが、お手元の資料をご覧になっていただきたいと思っております。

議案第177号「建築基準法第52条第8項第1号に規定する区域の指定」の1ページをめくっていただきますと指定案がございます。これは、今説明したとおりでございます。

なお、この6用途地域は、この制度が適用される地域でございまして、この6用途すべてを指定することによりまして、本市としましては、52条8項の適用を市内全域除外することとさせていただきます。

次のA3の資料、区域図でございます。

今回の指定範囲を赤で囲ってございますが、これが6用途地域でございます。

赤で囲っていないところは、そもそも52条8項の制度が適用されないということで、はじめから1.5倍の制度はないところでございます。ですから、誤解のないようお願いしたいんですが、赤で囲っているところが適用除外ということではなくて、基本的な考えとしては、市内全域この制度はすべて適用しないという内容になっております。

参考的に最後にもう1枚A3がございますが、これは、今までのスライドの内容を簡単にまとめてペーパーにしたものでございますので、ご覧になってい

ただければと思います。

以上で、議案第177号 建築基準法第52条第8項第1号に規定する区域の指定の説明を終わります。

(会長)

ありがとうございます。

説明がございましたけれども、ただいまの説明でご質問、ご意見がございましたらどうぞお願いします。

この件につきましてはよろしゅうございますか。

(異議なしの声)

(会長)

それでは、ご意見もないようですので、ここで採決をさせていただきます。

議案第177号 建築基準法第52条第8項第1号の規定による区域の指定につきましては、原案どおり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177号 建築基準法第52条第8項第1号の規定による区域の指定につきましては、原案どおりに決定いたしました。

それでは、これから事務局と答申案をつくりますので、しばらくの間、お待ちいただきたいと思います。

(答申案配布)

(会長)

大変長らくお待たせいたしました。

それでは、ただいまお手元に答申案をお配りしましたけれども、事務局から答申案の朗読をお願いいたします。

(事務局)

それでは、答申案を朗読させていただきます。

20平都計審第5号。平成20年(2008年)8月21日。

平塚市都市計画審議会会長から平塚市長あてでございます。

平塚都市計画の変更について（答申）。平成20年8月21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176号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）。

以上でございます。

続きまして、2点目でございます。

20平都計審第6号。平成20年（2008年）8月21日。

平塚市都市計画審議会会長から平塚市長あてでございます。

建築基準法第52条第8項第1号の規定による区域の指定について（答申）。平成20年8月21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177号 建築基準法第52条第8項第1号の規定による区域の指定。

以上でございます。

（会長）

それでは、この案によりまして市長に答申をさせていただくこととなりますが、よろしゅうございますか。

（異議なしの声）

（会長）

それでは、これで答申をさせていただきます。

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、（2）の報告事項でございます。

まず、第2次平塚市都市計画マスタープラン（案）について、事務局より説明をお願いいたします。

（事務局）

それではご説明させていただきます。

第2次都市マスタープラン（案）の概要でございますが、これまで都市マスタープランにつきましては、昨年の135回の都市計画審議会におきまして、まちづくりの全体構想、ひらつかの顔づくり、分野別の方針からなる素案の概要を説明させていただきました。

そして、前々回の137回の都市計画審議会において、素案についての市民

の皆様からのご意見を募集したパブリックコメントと市の考え方を説明させていただきます。

本日は、事前に案の概要版と冊子の両方を配布させていただきました。

概要版を見ていただきたいと思います。

時間の関係もございまして概要の説明とさせていただきますが、1ページ目を見ていただきまして、本プランの構成ですが、下段の方になりますが、素案の段階で序章の「都市マスタープランの策定の趣旨」から第IV章の「分野別の方針」まで、素案として公表し、ご説明させていただきました。

今回、第V章の「地域別の方針」及び第VI章の「実現に向けて」を加えて案として取りまとめたものでございます。

本日は、その地域別の方針の概要を若干説明させていただきますが、8ページをあけていただきまして、こちらの8ページから「地域別の方針」ということで、地域の成り立ちや生活圏、暮らしなどの特性に応じて、本市を大きく7地域に分け、各地域ごとに方針を示しております。その内容につきましては、市民意向の反映ということで、昨年度来から市民アンケート調査や昨年の地域別懇談会、7地域におきまして各3回ほど行いまして、参加者からいただいたご意見やご提案を踏まえながらまとめたものでございます。

内容につきましては、次のページから、8ページ、南部地域の方針ということで事前に配布しておりますのでご覧いただけたらと思います。

最後のページを見ていただきたいと思います。「実現に向けて」ということで最終章をまとめさせていただきました。

この案につきましても、下段に「パブリックコメントの募集」というふうに書いてありますが、7月15日から8月14日の1カ月間、パブリックコメントを実施したところ、13名の方からご意見をいただいております。さらに、地域別の方針に沿って市内7地域ごとに7月中旬から下旬に地域別説明会を開催いたしました。その際、延べ129名の方にご参加いただきまして、会場でご意見をいただいたところでございます。

今後につきましては、これらの意見を踏まえて、策定に向けて取り組んでまいりたいと考えておりますが、本日は、委員の皆様からもご意見をいただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

(会長)

ただいま事務局から説明がありましたけれども、それでは、委員の皆様のご意見をお聞かせ願えたらと思います。ご質問、ご意見、よろしく願いします。

いかがですか。

はい。それでは、お願いします。

(委員)

今回、第V章の地域別の方針等も加えて報告を受けました。私個人の考えも、地域別というのは非常に大事であると思っております。

ただ、マスタープランは構想でありますので、これを具体化するにはどうするかというのが今後問われていくのではないかと思っておりますけれども、この地域別の方針、地域別にいろいろ方針ができました。この方針に沿って、この構想の段階でこの意見が適しているかどうかという問題はありますけれども、あえて言わせていただきたいと思っておりますのは、この地域別の方針を掲げて、これを具体にするにどうするかということで、今後、地域によっては、いろいろな協議会を設けたりするなどして進める考えがありますでしょうか。その辺ご見解を伺いたいと思っております。

(会長)

はい、ありがとうございます。

事務局、いかがですか。

(事務局)

ただいまの意見ですが、先ほども話題になりましたが、今年の7月1日にまちづくり条例が施行されました。まだ、それ以降、第1号のまちづくり協議会というのはできていない、準備会としてもまだ申請は受けておりませんが、これは、市から積極的にまちづくり条例をつくったということもございますので、いろいろな課題を抱えている地域に入って行って、積極的に協議会の立ち上げ、そういったところも支援していきたいと考えております。現在は、老松町のまちづくり協議会ですとか、富士見町のまちづくり協議会、その他2、3ございますが、それは何年も活動されてきている団体でございますが、新たなものとしては、今のところ私の方の耳には入っておりませんが、待っているだけではなかなか進みませんので、その辺は、積極的に地域に出て行っていろいろなお話をさせていただきたいと思っております。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。お願いいたします。

(委員)

私は、平塚市でも北部の方に住んでいる住民でございます。そういう中で、都市計画の線引きが引かれました昭和45、6年、そのときから全地区市街化調整区域という中であるわけでございます。その市街化調整区域の中で、農業者が二・三男対策等で農地の白地等を確保していくという形が5年に一遍ずつ進められていること。今年もその時期でございまして、農水産課でまとめていただいたわけでございます。

その要望の面積が平塚市全体で58ヘクタール。私どもの城島の中の城所地区が約60町歩ですから、大体それに匹敵するぐらいの面積の要望が出たということでございますが、その結果として、まだこれから県の審査を受けてということでございますけれども、水田関係のところは、相模川右岸の整備用水の対策に占めておるからそれはまかりならんというようなことで、大方はだめになっていくというような形が結果として出ております。

こういうことを考えますと、もう、今58町歩の土地所有者、農地所有者が求めているものという部分が、都市の中の空間の緑の形成だけではなくして、もう一つ、私たちもここに土地を利用した生活がしたいんだよと。その部分が、農業生産を目指す基盤整備を進めてくれ、そういうことで農業振興に関する法ということで、法律のもとで一生懸命してくれるというバックアップが法律はありますけれども、予算の関係で非常にそれが少ない状況にあると。そういうことを考えますと、遊休農地の解消やら高齢化が進む中で、やはり調整区域の中にも目を向けた都市計画というものがあっていいのではないかというようなことを思うわけでございます。

そういうことで、今後の都市計画の中に、この調整区域といいますか、その辺にもういっぺん目を向けた、あるいは農地にもう少し目を向けた、そういう計画があつてほしいなというようなことを感覚として思っているわけでございます。

(会長)

ご意見ありがとうございました。

それに対してどうですか、事務局のほうは。

(事務局)

農業振興地域整備法ですとか、都市計画法ですとか、さまざまな法律がありまして、意向のとおりにはいきませんが、お気持ちは非常にわかります。市議会等でもいろいろと質問等いただいております、それは今、私どもまちづくり政策部としまして、いろいろな事例を参考にしながら、

どんな解決方法があるのかなということで研究・検討を進めている最中ですので、貴重なご意見として承らせていただきたいと思います。ありがとうございます。

(会長)

よろしくをお願いします。

ほかにはどうでしょう。はい、お願いいたします。

(委員)

少し細かい点ですが、このマスタープラン(案)の60ページのところに「うるおいのまちづくり方針図」ということで、具体的には、いろいろな拠点等、それから公園関係が記載されているんですけども、この中で、地区公園についてはかなり周辺部分でいくつか位置づけられておりますが、ここには明示されておるんですが、それぞれの地域別の方針の中にあまり具体的に表現されていないとか、こういったあたりは、これは、まちづくり方針図の方は構想とか熟度はともかくとして、前回のマスタープランの中で地域側からいろいろな意見があったようなものを取り入れていらっしゃるということで、そういうふうに解釈すればよろしいでしょうか。

(会長)

いかがですか、事務局。

(事務局)

60ページのまちづくりの方針図につきましては、都市マスタープランと並行してつくられます緑の基本計画がございまして、そちらの構想的な絵を近隣公園、地区公園として、おおむね距離をイメージした形で配置したというものと、既に都市計画決定してある既決定の近隣公園を配置したものでございまして、今後、街区公園につきましては、地域の皆さんとの協議の中で、具体的な場所については地域別の方針の中で補完するような形でございます。

(会長)

はい。いかがですか。

(委員)

そういう意味では、これから多分地域別のプランについては、そのまちづくり協議会とか、それぞれの地区で発案型で出てくると思うんですけども、そ

ういう中で具体的には、土地の担保はともかくとして、そういうような機運が高まったところについては、市でもかなりバックアップをしていただいて、いろいろな実現化に向けたアドバイスとかもしていただける、そういうような理解でよろしいでしょうか。

(会長)

はい、お願いします。

(事務局)

公園と一口に言いましても、土地をどうするかと今課題がございましたが、買収するのか、あるいは借地公園にするのか、いろいろな問題があると思いますが、できることは進んで地域に入って、その辺はバックアップというか、一緒にやっていきたいと思っております。

今のプランの中で、119ページをご覧になっていただきたいんですが、118ページのところから「都市マスタープランの推進」という章がございます。その右側のページの一番下に、「地域別の方針の柔軟な見直し」と書いてございます。今現在、市民の皆様方からいろいろな意見をいただいてまとめたものが地域別の方針でございますが、それらは、先ほど言いましたように、地元に入って行って、地元の機運が高まったところから地区まちづくり計画ですとか、そういったものが条例に伴ってできてきますので、そういったところから順次、この地域別の方針のほうも差しかえと申しますか、さらに見直して進化をしていくというイメージを持っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(会長)

いかがですか、よろしゅうございますか。

(委員)

これはどちらかという要望なんですけれども、120ページにまちづくりの人材の育成と活用ということで、一番下のところにいわゆる「まちづくり学習の充実に努めます」ということが書かれています。まちづくりは、今日、明日、あさってにできる話ではないので、多分、次の世代にそういった精神であったり仕組みであったり、それから担い手を育てていくことが重要だということで記述されていると思うんですけれども、より具体的に、多分、努めてできなかったということも多いかなという部分がありまして、今、学校とかでも、ゆとり教育云々で総合学習も減っているとかがあり、そういうことを考えると、学校教育の中でできるのか、あるいはもう少し地域教育力だとか何か幅広くま

ちづくりのことをもっと子供たちとか次の世代につなげていくというのは、すごく重要ではないかと思うんです。

一つは、こういったマスタープラン、誰を対象に、どの水準で書かれているかということ、やはり中学生の高学年から高校生以上かなと思います。文章の内容も。決して悪いことではないんですが、もう少し、多分、中学生、小学生とか、そういった次の人たちの、もう一つの景観条例のほうもそうなんですが、地域のこと、あるいはまちづくりのことを考えていくような、何か副読本みたいなものとか、それは部署が違うかと思いますが、そういうようなことについての取り組みというものも、庁内の横断的な取り組みというものが119ページにも書かれておりますので、そういうことについて非常に多方面で対応していただけるとすごくいいプランになって、アクションがより進むのではないかと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

(会長)

貴重なご意見ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。はい。どうぞ。

(委員)

62ページの「自然の保全の方針」というところで里山の件等が出てきております。今、地球環境問題が非常に世界の問題ですけれども、本市では、これまで里山の保全ということでいろいろ掲げてはきましたが、実際は進んでおりません。それで、そういう進んでいないという課題を抱えた中で、新たにここにまた、マスタープランの案の中に掲げてきたということは、新たに何かいろいろな発想があつて、また大きく前進するような考えがあつて、ここにまた出されてきているのか、その辺の考え方を聞かせていただきたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。

いかがですか、事務局。

(事務局)

前回の都市マスタープランが平成10年3月につくられておりますが、そこにも里山というところがあるんですが、その後、平塚市の環境基本計画が策定されまして、そちらの方で里山への取り組み、保全活動といったものが記述されておりました、この検討に当たりまして、環境部と十分調整した上でこのような表記をさせていただきますので、具体的に今、新たな取り組みは何かという

ことはお答え申し上げられませんが、そのような取り組みをするという方針は、ここで引き続き出ささせていただきたいという思いでございます。よろしくお願いいたします。

(委員)

引き続き出てきたわけですが、今までと同じやり方では何の意味もないと思いますので、いろいろな周辺や環境問題等を考えたときに、地元の協働ということも全然進んでいないはずで、その辺をしっかりと具体的に練っていただいて、そしてきちんとやっていただく、職員に対しても打ち出しをしていただきたいと要望しておきますので、よろしくお願いいたします。

(会長)

はい。ご意見ありがとうございました。

少し教えていただきたいのですが、ここに資料をいただきましたけれども、平塚市では平成10年にマスタープランをつくったということが、時代に合わなくなったということで、ここで新しくまた策定し直すということですね。その場合に、私も不勉強で申しわけないんですが、前回のマスタープランと今のマスタープランというのは、どこがどういうふうに変ったかという基本的なものは何かあるんですか。

要は、今後また10年たつとまた変わってしまうのかなど。時代の移りとともに変化しますから一概には言えないのしょうけれども、そうではなくて、時代がたつても変わらないものとしてとらえるのか、どんどん変えていってしまうととらえるのか、その辺をお伺いしておきたいんですが、よろしくお願いいたします。

(事務局)

都市計画は100年の計などというような例えがございますが、大きな考え方というのはそう方向転換をしたわけではございません。ただ、前回、平成10年のときの都市マスタープランでは、例えば人口もそうですが、都市構造も、今までは平塚駅を拠点として一極集中というような都市構造だったんですが、今回は、平塚駅周辺を南の核、それとツインシティを北の核、さらに西部地域、ウェスタンヒルズとこちらでは呼んでいますが、そういったところを2核1地域というような都市構造に変えた点がございます。

地域の方針の中では、細かな部分では変えておりませんが、それぞれの地域ごとにいろいろな特性がございますので、さらに充実させて表現をしている、あるいは、より市民のご意見を聞いて表現しているというようなところでござ

います。

今、会長おっしゃいましたように、都市計画道路を基本に例えば道路のネットワークを考えておりますが、そういったものは、都市計画決定されますとまたすぐに変更にする、廃止するというわけにはいかない性格のもので、この都市計画については、大きな意味、長い目で見ますと、そんなにあっち行ったりこっち行ったりというようなぶれはないのかなと思っております。時代に合わせて、より今の市民の皆様の生活環境に合った、あるいは考え方、ライフスタイルに合ったような土地利用を促進していくという考え方をつくっておりますので、よろしく申し上げます。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

(委員)

10年前のマスタープランと大きく、より明確になって今回のマスタープランが策定されるということでございますが、大きく取り上げて聞きたいのは、交通網に関する国県道と河川等の関係が出てくると思います。

県マスの方はある程度もう策定はされていると認識しておりますけれども、マスタープランの概要版に載っております国県道ないし二級河川に関する取り組み状況は、県との関連で進めるという状況の中でももちろん提示されていると思っておりますが、これはそういう認識でよろしいのでしょうか。

(会長)

どうでしょうか。

(事務局)

今お話のありましたとおり、神奈川県では昨年の秋に、かながわのみちづくり計画というのを作りまして、向こう10年ですか、このような道路をつくっていくというような細かな計画もできております。そういったものとももちろん整合させております。

ただ、これは20年先の目標を掲げた姿を目標としまして、いろいろな方針として出しておりますので、基本としましては、都市計画が決定されている国県道、あるいは都市計画河川につきましては、生活環境の向上ですとか、あるいは生命・財産の保全、そういったもの等、さまざまなことを勘案しまして、できるだけ促進していきたいというような方針でございます。

改めまして言いますが、県の計画とも整合させておりますし、県の関連事務所とも、その辺の調整は進めているところでございます。

(委員)

ありがとうございます。

なぜこんなことを聞くかという、10年前のマスタープランとの大きな変更に見受けられるのが、今回、ひらつかウエスタンヒルズ、西部地区に関して、都市計画法等も変わりましたし、平塚市におけるばらの丘ハイテクパーク構想等も、以前、10年前にはありました。今、法が変わったということで議会等いろいろなところでもご意見が出ておりますけれども、今回、秦野インターチェンジへのアクセス道路ということで、湘南丘陵幹線が10年前には載ってなかったのが、変更というような形になっております。この秦野中井インターチェンジに関して、アクセスに関して載っているということで安心しているわけですが、県との整合を含めてぜひお願いをしていきたいというようなことです。西部地区というのは、なかなか明確じゃない部分があると思っておりますので、あわせてお願いをしておきます。要望で結構です。

(会長)

ありがとうございました。

時間も押していますが、ほかにご意見ございますか。

(委員)

私は、旧東海道近くの花水に住んでおりますが、この地域は、景観や緑の周辺で、地域の資源をいかした魅力づくりの方針という中で、歴史を残すような形でと思うんですけれども、もう昔の風情というのがほとんどない状態のところはどういう形で残すのか、それを住民がどういう形で協力するのか、その辺をお聞きしたいと思います。

(会長)

ありがとうございます。

それでは事務局、お願いいたします。

(事務局)

歴史的な建物が残っていると、あるいは塀が残っていたりするような地区は、そういった取り組みをしている事例もございます。ただ、今もう既に変わってしまった地区を昔の風情のようにまた取り戻すというのは、時代の流れも

ございまして、なかなか簡単にはいかない問題だとは思っておりますが、そのようなご意見が皆様方から寄せられれば、私どもも、ではどのようにしたらいいのか、都市計画でできる部分と都市計画ではできない、住民の方々の任意の計画というようなものもお手伝いできますので、その辺で地域ごとに話し合いというか協議の場を持たせていただければと思います。ありがとうございます。

(会長)

よろしゅうございますか。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは、ほかにはないようでしたら、もう一つございますので、先に進めたいと思いますので、よろしくお願ひします。

それでは、次に、平塚市景観計画（素案）について、事務局より説明をしていただきます。よろしくお願ひします。

(事務局)

それでは、平塚市景観計画（素案）についてご説明させていただきます。

本日は、計画の素案と要素シート、それから概要版とをお渡しさせていただきましたが、時間の関係で、概要版に基づきまして構成についてご説明をさせていただきますたいと思っております。

この景観計画の素案でございますが、序章を含めて第7章まで、全体で8章の構成になってございます。この計画をつくる背景といたしましては、平塚市では今まで平成3年度につくった景観基本計画、5年度の景観づくり要綱に基づきまして景観づくりを進めてまいったわけですが、平成16年度に景観法が施行されまして、それを受けて、より一層景観行政を推進していこうということから、法的な制度を盛り込んだ景観計画を策定しようとするものでございます。

この計画の目的ですが、平塚らしい良好な景観づくりを総合的かつ計画的に進めていくための目標ですとか方針、推進方策を明らかにして、市民・事業者・行政が、協働による平塚らしい良好な景観づくりを実現しようということを目的としております。

位置づけといたしましては、平塚市の新総合計画に即しまして、環境基本計画ですとか、先ほどご説明がありました都市マスタープランと整合させながら、平塚らしい良好な景観づくりを実現しようというものでございます。

隣のページに行きまして、「平塚の多様な景観特性」というのを第2章で整理していますが、この整理に当たりまして、「自然地形の目鼻立ちを特徴付ける景観」、「平塚市の成り立ちの表れた景観」、「人々の活動が彩る暮らしの景観」、こ

の3つを平塚の多様な景観特性を明らかにするための視点としてとらえまして、この視点で景観特性を整理いたしました。

この結果、大きく分けて自然系と歴史系と都市系、これは今までの基本計画でも持っておったんですが、これに加えて眺望系と生活系という都市景観の類型というものを整理いたしました。この5つの景観の系に基づきまして17の景観の類型、また、この各類型を特徴づける70の景観要素というものを抽出いたしまして体系的に整理したものでございます。

次のページめくっていただきまして、第3章の「景観づくりの基本目標と方針」ということで体系図がございしますが、このように、計画のテーマとしましては、メインテーマ、サブテーマとともに、平成3年の基本計画のテーマを継承いたしまして、今回新たな視点で見つけました眺望系、生活系を含めた5つの系につきまして、それぞれ基本目標を定めまして、また、この各系に付随して下がっていきます景観類型をまとめたものでございます。内容については、後ほどご覧いただければと思います。

続きまして、次のページ、第4章で、景観法の仕組みを活用した景観づくりの部分でございしますが、まず第4章の「市全域で進める景観づくり」の部分では、景観法の届出制度を活用して市全体で進めていこうというものでございます。

計画区域につきましては、市全体にございまして、良好な景観の形成に関する方針というものは、各景観類型ごとの基本方針をそのまま位置づけております。

景観の制限に関する事項ですが、基準といたしましては、共通基準、景観類型別基準のそれぞれ、基本的に努める、配慮するというのが、例えば緑ですとか建物の配置デザインですとか、そういったものに配慮する、努めるというのが定性的な内容になってございしますが、色彩だけにつきましては、とりあえず突出した色、原色的な色というものはまず市内全域で避けたいという思いから、市内全域を調査いたしまして、Y Rから5 Y、これはベージュ系なんですが、この色につきましては彩度6以下、その他の色については彩度2以下という定量的な基準を設けております。

この絵で、ちょっと色がくすんで見えますが、明度についてはまだ規制しておりませんのでかなり明るい色もございしますし、今後、赤枠で囲った色の中で選んでいただけるような形であれば、景観を損ねることがないという判断をいたしまして設定いたしております。

それから、届出の対象ですが、10メートル以上または延べ面積500平方メートル以上の建築物、高さが10メートル以上の工作物、また3,000平方メートル以上の開発行為というものを法令に基づく届出の対象としております。

4ページに行きまして、届出の手續の流れでございますが、基本的に、今まで要綱によりまして同じように届出制度で運用していたわけですが、この流れ的なものは、大きな変更はございません。

そのほかの景観上重要な建造物や樹木の指定の方針ですとか、景観上重要な公共施設の整備等に関する事項、また、屋外広告物の表示等に関する事項について、この第4章で定めております。

続きまして、第5章で「地域で進める景観づくり」なんですが、これは、今までの要綱で景観モデル地区として指定しました海軸、都市軸、歴史軸という3つのモデル地区をそのまま今回継承しまして、景観重点区域という形で継承いたしまして、引き続き、きめ細かい届出制度によりまして景観形成を行っていかうというものでございます。

また、この3つの地区以外にも、いろいろな地域の特色を生かした景観づくりを進めるということで、景観法ですとか都市計画法、また、まちづくり条例にもいろいろな仕組みとか支援制度が用意されておりますので、そういったものを活用しながら景観づくりを進めていかうというものを整理しております。

続きまして、第6章で景観要素の良さを磨く、「景観要素から進める景観づくり」でございますが、この部分が、平塚のある意味、特色ともなっております。

平塚で景観を形づくる小さな、さまざまな景観要素を一つ一つ磨いていくことによって、そういった取り組みの積み重ねによって平塚市全体の景観が輝いていくという、一つ一つ積み重ねを行っていかうという趣旨のもとに、70の景観要素を1枚1枚シートにいたしまして、こういったシートを活用しながら景観づくりを進めていかうということでございます。

最後の第7章の「景観づくりの推進」ですが、こちらにつきましては、市民と行政・事業者が協働による景観づくりを進めるための体制ですとか、アクションプランですとか、そういった景観づくりの推進方策について取りまとめております。

大変急ぎ足で雑駁な説明でございますが、以上で終わらせていただきます。

(会長)

大変忙しい説明でしたけれども、時間の関係もございまして大変失礼いたしましたけれども、また、お持ち帰りいただいて、よく読んでいただいて、ご質問等がありましたら、またお願いしたいと思います。

(委員)

ちょっとよろしいでしょうか。今、景観の中で色という問題が出てきたんですけれども、これは景観だけの問題ではなくて全体にかかってしまうかと思う

んですが、ユニバーサルデザインの色調というのが、今後どんどん行政的に全国的に出てくると思うんですが、その辺は多分、公共の看板とか交通機関の時刻表とか、そういう問題も含めて景観にもかかわってくるのかなと思うんですが、今、行政としてはその辺のユニバーサルデザインの関係は、どの辺まで考えていらっしゃるのかなど。

(会長)

いかがですか、そこまでもう検討されているのでしょうか。

(事務局)

バリアフリーからユニバーサルデザインに進化している状況だと思っております。まして、バリアフリー基本構想につきましては、既に3年ぐらい前に構想を策定いたしました。関係機関と調整しながら、特に駅を中心とした区域で、あるいは公共施設で進めているという状況でございます。さらに、それを一歩先を行くユニバーサルデザインにつきましては、そういった感覚はもちろん持っていますし、そういった取り組みを進めようと思っておりますが、具体的に、平塚市全域をユニバーサルデザインとしてこう整備していくというような具体のものはございません。

全市的な取り組みとしてはそうなんです。この景観計画の中では、景観要素シートというのがありますが、こちらのナンバー69というところに公共デザインという景観の要素がございます。景観要素シートというかなり分厚いもの、100ページぐらいからのものですが、全部で70の景観の要素がございます。その70の景観の要素ごとにいろいろな方針を定めているんですが、そのナンバー69に公共デザインというような景観要素を考えております。

その中で、景観づくりのイメージとしてパブリックアートや公共サインだけでなく、バス停ですとかストリートファニチャーとか、そういった、公共空間がより洗練されたデザインになるように考えていきたいといったところで、こういうところにも、当然のことながら、バリアフリーも含めてさまざまな検討をして取り組んでいきたいということでございます。これは景観だけではなくて、全庁的にこのような方針で進めていくという内容でございます。

(委員)

すみません、業界的には皆さん一般的に思われているよりも非常に多くの方々に影響を与えているようなんです。色に関して。それが一般的なものとユニバーサルデザインにかかわって、ユニバーサルデザインをした方がいいという部分的な割合が、思った以上に多くの人々に影響を与えるようなので、静岡

県の浜松市とかあの辺が非常に進んでいて、市全体をユニバーサルデザイン化していこうというような進んだというか、そういうところも出てきているので、これはもう勉強していかなければいけない部分も多々あると思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

どうもありがとうございました。

(会長)

貴重なご意見ありがとうございました。

それでは、どうぞ。

(委員)

景観計画、大分長く検討されているようですけれども、これは検討しても何の意味もなく、いつからこれが実際に施行されていくのかというところがやはり重要だと思うので、わかる範囲で結構ですが、今後これがどういうスケジュールになっていくのかご説明いただければと思ひます。

(事務局)

ただいまパブリックコメントを実施しております。8月10日から9月9日まで1カ月、景観計画の素案、景観条例の素案につきましてパブリックコメントを実施している状況でございます。

その意見をいただきまして、さらに検討させていただき、今年の秋ぐらいに、景観計画につきましては市としてオーソライズしていきたいと考えております。

また、景観条例につきましては、その景観計画を手続として担保するものがございますので、その後の直近の議会ということで上程させていただきたいという考え方でございます。よろしくお願ひします。

(会長)

よろしゅうございますか。

ほかにはどうでしょうか。

それでは、この辺で終わりにしたいと思ひますけれども、よろしゅうございますか。

(はいの声)

(会長)

それでは、そのほか、事務局から何かありますか。お願ひします。

(事務局)

それでは、最後に、前回、第138回都市計画審議会で第6回線引き見直しにおける平塚市案の申出内容についてご説明させていただきましたが、その後の手続のスケジュールについてご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、県内各市町の案の申出を受けまして、県素案をまとめて、素案の閲覧を、当初7月上旬から開始しまして、公聴会の開催につきましても8月下旬を予定しておりました。このスケジュールにつきまして、県より、現在、国との調整等に日時を要していること、また、特に関東農政局、これは農林水産省なのですが、との調整を現在も進めていることから、スケジュールを変更する旨の連絡がありましたのでご報告させていただきます。

また、内容につきましましては、国との事前調整が、いろいろな市町、平塚市を含んだ市町につきましましては、今後、国との事前調整が調い次第、順次、素案の閲覧の日程、公聴会等の日程等の調整について手続きをふんでいく、ということでございますので、今後、詳しい内容がまた整い次第、都市計画審議会においてご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

(会長)

それでは、以上をもちまして本日の議案がすべて終了いたしました。これで第139回平塚市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ご熱心なご審議、ご協力ありがとうございました。

それでは、傍聴者の皆さんは、ご退場をお願いします。

(傍聴者退場)

(会長)

では、事務局からほかになければ、これで終了といたします。長時間にわたり、ありがとうございました。

【審議会閉会】午後5時15分