

平成25年3月29日

（提出先）

平塚市長

提案者氏名 日産車体株式会社

代表取締役 渡辺義章

市民からの意見書に対する見解書

次のとおり、意見書に対する見解書を作成しましたので提出します。

提案した都市計画の種類	地域地区（用途地域、高度地区、防火地域・準防火地域）の変更、地区計画（天沼地区地区計画）の決定	
提案区域	平塚市天沼、宮松町の各一部	
面積	189,087㎡	
意見番号	市民からの意見	意見に対する見解
1	別紙「意見1」のとおり	別紙「見解1」のとおり
2	別紙「意見2」のとおり	別紙「見解2」のとおり
3	別紙「意見3」のとおり	別紙「見解3」のとおり
4	別紙「意見4」のとおり	別紙「見解4」のとおり
5	別紙「意見5」のとおり	別紙「見解5」のとおり
6	別紙「意見6」のとおり	別紙「見解6」のとおり
7	別紙「意見7」のとおり	別紙「見解7」のとおり
8	別紙「意見8」のとおり	別紙「見解8」のとおり
備考		

〔意見1〕

○趣旨

計画地の南側道路、宮松町10号線ならびに10号線以東の道路を今回計画と同時に整備をしていただきたい。

○内容

今回の計画では、「周辺環境との調和を図る」ということが計画書にも謳われておりました。商業地区Aの南側道路に歩行者通路AならびにBが整備されることとお聞きしました。

説明会の席上では「現況敷地との高低さがあるために、一体整備は考えていません。」とのご回答を賜りましたが、別紙添付写真のとおり現況では決して「良い環境」といえる状況ではありません。

天沼地区の住民の方々の利便性を図るために、ところどころに歩行者用の階段やスロープを検討するともおっしゃっていましたが、是非ご再考賜りたいと存じます。

貴、計画書第4号様式-10 9)天沼地区まちづくりの方向性<土地活用ビジョン>にも明記されておられますとおり、「質の高いアメニティ空間を創出」していただくのは大賛成でございますので、「市民の活発な交流活動を促しながら周辺環境や都市全体の利便性や快適性などの向上に資するまちを目指す」趣旨にも合致できるよう、お願い申し上げます。

また、同一11には「緑豊かで良好な環境の形成を図る」ともありまして、これにも大賛成です。

商業地区A予定地南側には今もすばらしい桜の並木があります。

高低差をマイナスと捉えればこの桜も伐採が必要かもしれませんが、是非これらの既存資源を活かしつつ、「質の高いアメニティ空間」をこの場所にも創出していただけますようお願い申し上げますとともに、周辺住民としましては老朽化した上下水道（特に水道本管）の再整備、舗装の更新などもご検討下されば幸いです。

八王子平塚停車場線（さくら通り）と平塚八幡線（国道129号線）をつなぐ、歩行者優先の憩える「緑豊かで良好な環境」の宮松町10号線にしていただけるようお願いいたします。

〔見解 1〕

- ・宮松町10号線、10号線以東及び上下水道の再整備や舗装の更新などについては、平塚市の施設であるため、一義的には平塚市の平塚市公共下水道整備計画や道路整備計画に基づく対応となると考えております。
- ・敷地内の植栽の扱いについては、解体後の事業の中で検討していくこととなりますので、今後、具体的な事業者が決まる際には、頂いたご意見を確実に伝えてまいります。なお、一般的には敷地内の既存樹木については樹形・樹勢の良いものを選んで移植等を検討してまいります。その際、樹木によっては移植を嫌う樹種や植栽されている場所や大きさ、形等によって技術的にも難しい場合があるため、樹木医等の有識者の意見を頂きながら将来の倒木や枯損・落枝を検討の上保全・移植を判断し、市の緑化に関する指導内容を踏まえて新植とあわせて植栽を行ってまいります。

〔意見2〕

今般提出された「天沼地区都市計画提案」に対して意見を述べさせていただきます。
本提案につきまして近隣住民といたしましては、地域の活性化、利便性の向上、地域の魅力の向上等歓迎するものであります。

しかしながら、本提案が実現した暁には、人、車両の流れ、交通量の増大等大きな変化が予想されます。

つきましては、下記の2点について要望いたします。

1. 「さくら通り」に横断歩道の設置

「さくら通り」と施設内を東西に横断する区画道路との交差点には信号機が設置されると思われませんが、同時に同地点への横断歩道の設定を要望します。

現在日産車体工場前には歩道橋が設けられていますが、高齢者、足腰の弱い方の利用は困難な状況です。現在店舗やバス停へ行くため、横断歩道でないところの「さくら通り」の横断がしばしば見られ車両との接触事故も発生し、非常に危険な状態にあります。

今後近隣住民及びバスで来られた人達の施設への出入り、施設内住民の出入り等の増大が予想され、危険防止の観点から横断歩道の設定を望みます。

2. 「さくら通り」の交通量緩和策検討

「さくら通り」には平塚市消防本部があり緊急車両の出入りが頻繁に行われています。又同通りは災害時の緊急輸送道路にもなっています。

以上の観点から同通りに恒常的な交通渋滞を招かないようにしなければならないと思われれます。

施設内東西横断道の出入り口となる「さくら通り」に車両が集中しないよう、交通渋滞を起こさぬような施策をご検討願います。

以上2点よろしくご検討願います。

〔見解 2〕

- ・ 貴重なご意見として承ります。今後、具体的な事業者が決まる際には、頂いたご意見を確実に伝えてまいります。横断歩道は事業者の判断のみで設置できるものではありませんが、事業にあたっては渋滞対策、安全対策について市や警察とも十分に協議を行い、適切に進めてまいります。
- ・ 今回の都市計画提案の内容実現に向けて、今後決定される事業者と共に各施設の交通量を想定し交通管理者や道路管理者との協議を行い、必要な対策を講じていくと共に、交通集中による混乱を回避するため、供用後には適切な交通誘導を行っていきたいと考えます。

〔意見3〕

- ①住宅地域の最低面積を110→160㎡以上に
- ②上記住宅地区を増設。(第一種低住専なら尚可)

将来にわたり平塚を魅力ある街にするために、住居地域の市による条件付けを切望する。不動産業者は利益第一で小区画にするため。

文化施設(県外からも来場が多い美術館、市外から学習に来る博物館、中央図書館)が至近で、文化的魅力を尊重する住民を増やせる。駅へ徒歩が可能で、バスも多数発着、駅周辺を自転車で巡れる地区。広い敷地で豊かな環境が揃えば、高価格でも購入する住宅需要は十分あると考える。私も望んでいるし、近隣でもそういう話題は多い。

安ければよい、利便性のみの狭小・高層住居が乱立し、駅北側の20年後が非常に不安。恐らく住宅価格の崩落、ゴーストマンション・安価な中古住宅が溢れ、そういう住民が増える。地元の優秀な人材が逃げる町でなく、残りたい、住み続けたいと思う町作り、また、駅近くながら、広い敷地で住居を構え、長く住みたいという人が集まる平塚となることを切望する。

〔見解3〕

- ・良好な居住環境形成のためには、敷地規模や住宅の規模等をはじめとする個別の空間だけでなく、住宅を取り巻く周辺環境も重要であり、これらを総合的に整えていくことが必要だと考えます。そのため、今回の提案には公園の設置や住宅地内の緑化、建物の高さの最高限度など、良好な居住環境の保持を図る提案もさせていただきました。
- ・敷地面積の最低限度の設定は、敷地の細分化を抑制するために必要だと認識しております。「平塚市まちづくり条例」においては、第一種住居地域の最低敷地面積は110㎡とされています。今回の提案では、条例の内容や地区周辺の住宅規模とのバランスや適切な市場価格等も考慮し、提案させていただきました。
- ・「110㎡」という規模は、あくまでもこれより小さくならないための最低敷地規模の制限です。今後、事業者が決まり、計画の具体化に際しては、今回の提案を踏まえ「平塚市まちづくり条例」や市場ニーズ等のもと、110㎡以上の敷地を持つ街並みが形成されることとなります。

〔意見4〕

南側商業地区Aの各商業施設に対するサービス道路が確保されていないと、中央の区画道路1号から搬出入のトラック等が各敷地にアクセスすることになり、特に地区が複数の敷地に分割されて開発された場合は、せっきくの広い舗道と緑道等を整備しても寸断され、また歩行者の安全も脅かされることになる可能性もあり問題である。現在閉鎖されている敷地南側の市道も含めて、サービスに供する区画道路の設置を検討すべきではないか。

また、医療・福祉地区に関しても各敷地の接道が十分考慮されているようには見えない。実際の宅地割りと二次的的道路網も十分にケーススタディした上で、区画道路の位置や構造を提案すべきである。

〔見解4〕

- ・商業地区Aについては、現段階では搬入車両の出入口、通路などは決まっておりませんが、今後、具体的な事業者が決まり、計画の具体化に際しては、今回の提案とともに「平塚市まちづくり条例」や「大規模小売店舗立地法」等の手続の中で検討し、市民の方々に公表していくこととなります。事業者には、地区計画で提案した緑化の方針にあるように「緑を実感しながら過ごせる地区としての整備」の実現に向け、歩道や緑道等への十分な配慮がなされた計画となるように、頂いたご意見を確実に伝えてまいります。
- ・医療・福祉地区は、地区外利用者の便を考え、さくら通りの近くに配置し、医療関係者の声を踏まえて先進的な医療・福祉施設が建築できる面積・形態とさせていただきました。
- ・宅地割や二次的的道路網については、将来、事業者が良好な宅地開発ができるように様々な検討を行っています。ただし、今回の都市計画提案においては、まちづくりに必要な骨格的な施設の内容を提案させていただきましたことをご留意ください。

〔意見5〕

今回の提案は、大型の商業施設の建設を前提とした都市計画提案となっている。しかしながら、都市計画提案者に開発事業者としてのコミットメントが担保されないと、提案に沿って用途地域等の変更を行っても、計画は実行されない可能性もあり、また実際に開発を行う事業者の計画を制限することでその進出意欲を削ぐ可能性もある。開発事業者のコミットメントと、より具体的な計画提案が出てから都市計画決定などの手続を行うべきではないか。提案者側では、具体的かつ詳細な事業計画の検討やマーケットリサーチを行い、計画の実現性を確認した上で提案しているのか。

〔見解5〕

- ・ 今回の都市計画提案は、あくまでも、将来のまちづくりのあるべき姿を提案したという認識です。今後は、提案したまちづくりの実現のために、具体的な計画の検討、事業の実現に向け、最善の努力をしてまいります。なお、今回の提案に当たってはデベロッパーに協力を頂き、大型商業施設や医療・福祉施設等の需要や進出意欲を確認した上で提案させていただきました。

〔意見6〕

区画道路1号は、地区の顔となる中心的公共空間として、より特色あるデザインを誘導するように期待したい。商業地区Aにショッピングモールのような大規模商業施設が建設された際には、人の流れは施設建物の中に集中し、区画道路1号側は閉じた長大な壁となり、常に日陰となる裏方のサービス空間となりかねない。賑わいのある街路空間とするために、屋外駐車場設置の規制、道路側に向けた1階店舗の設置などを義務づけてはどうか。また、公園2号の位置は、賑わいを分断するという意味で適切ではなく、商業施設Aの敷地内で公開空地などと組み合わせるようにはどうか。

〔見解6〕

- ・ 貴重なご意見として承ります。今後、具体的な事業者が決まる際には、頂いたご意見を確実に伝えてまいります。
- ・ 商業地区Aについては、地区計画で提案した土地利用方針において「潤いあるアメニティ空間・賑わいの創出や生活利便性の向上を図る」と提案しており、提案が採用されれば、事業者が具体的な計画を検討していく際にもこの方針に則って検討していく必要が出てきます。なお、屋外駐車場の設置のあり方や一階店舗の設置などの具体案については、今回の提案内容を踏まえ「平塚市まちづくり条例」や「大規模小売店舗立地法」等の手続の中で事業者を検討していただくこととなります。

〔意見 7〕

住宅地区Aは、「低層住宅を主体とし、環境に配慮した心地良い住宅地区の形成を図る」としながら、第一種住居地域で建ぺい率60%、容積率200%、第一種高度地区12メートルとなっている。最低敷地面積が110平方メートルとなっていると、狭小敷地に3階建ての戸建て住宅が建ち並ぶ、密集した住宅地形成を誘導する可能性が高い。防災や良好な都市環境形成という観点からも、土地を細分化して切り売りしてしまうのではなく、一体的に計画された開発を誘導すべきではないか。

〔見解 7〕

- ・敷地面積の最低限度の設定は、敷地の細分化を抑制するために必要だと認識しております。「平塚市まちづくり条例」においては、第一種住居地域の最低敷地面積は110㎡とされています。今回の提案においては、条例の内容や地区周辺の住宅規模とのバランスや適切な市場価格等も考慮し、提案させていただきました。
- ・周辺の住宅規模とのバランスという点では、例えば、建物は高さ15mまで建てられるところを周辺の住宅以上の高さとならないように配慮し、12mに制限させていただくことを提案しています。また、火災等の防災の点からは準防火地域の指定を提案するなど、良好で安全な住宅地の形成を目指した提案とさせていただきました。
- ・計画的な集合住宅の建築としてさくら通りに隣接する場所に住宅地区Bを設けていることから、住宅地区Aについては、周辺住宅とのバランスから戸建住宅を中心としたまちの整備を誘導していく計画として提案させていただきました。

〔意見 8〕

歩行者通路に関しては、自転車専用レーンの設置も考慮して、道路として認定される幅員 4メートル以上を確保すべきではないか。

〔見解 8〕

- ・自転車は、歩行者通路ではなく、区画道路 1 号線をご活用いただくことを考えています。東西を貫く区画道路 1 号には 2 m の自転車通行帯の設置を想定した歩行者・自転車空間を片側 4.5 m 設ける計画を提案しています。今後、事業実施の中で道路管理者・交通管理者との協議を踏まえて具体的な構造や安全確保に向けた検討を行います。
- ・なお、今後具体的な事業者が決まる際には、頂いたご意見を確実に伝えてまいります。